

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 33
" Westlicher Stadtsee "
der Stadt Krakow am See**



09. Februar 2010



09. Februar 2010

Inhaltsverzeichnis

0. Planverfahren

- 0.1. Qualifizierter B-Plan
- 0.2. Veränderungssperre
- 0.3. Künftige Genehmigungsverfahren

1. Vorhandene Planungen

- 1.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern
- 1.2. Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock
- 1.3. Flächennutzungsplan
- 1.4. Angrenzende Bebauungspläne (VE-Pläne)

2. Ziele des Bebauungsplans

3. Geltungsbereich und Höhenlage des Bebauungsplans

4. Einschätzung des Plangebiets

- 4.1. Altlasten
- 4.2. Denkmalschutz
- 4.3. Immissionsschutz

5. Erläuterungen zu den Planfestlegungen

- 5.1. Art der baulichen Nutzung
- 5.2. Maß der baulichen Nutzung
- 5.3. Überbaubare Grundstücksfläche
- 5.4. Hochwasserschutz
- 5.5. Gestalterische Festsetzungen
- 5.6. Wald

6. Flächenbilanz

7. Erschließung des Plangebiets

- 7.1. Verkehrsanbindung und Stellplätze
- 7.2. Straßenbeleuchtung
- 7.3. Trinkwasser
- 7.4. Löschwasser
- 7.5. Schmutzwasser
- 7.6. Niederschlagswasser
- 7.7. Elektroenergie
- 7.8. Gasversorgung
- 7.9. Abfallentsorgung

8. Umweltbericht

- 8.1. Einleitung
- 8.2. Artenschutzrechtliche Auswirkungen
- 8.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
- 8.4. Zusätzliche Angaben

9. Literatur und Quellen



09. Februar 2010

0. Planverfahren

0.1. Qualifizierter B-Plan

Der B-Plan wird im normalen Verfahren nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Plan hat in der Fassung vom 25.08.2009 bereits die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung absolviert. Die Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung nach § 33 BauGB sind somit für Vorhaben, die der genannten Planfassung entsprechen, erfüllt.

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.

Die Naturschutzgenehmigung wurde von der unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 02.20.2010 vorbehaltlos erteilt.

0.2. Veränderungssperre

Die Stadt Krakow am See hat am 27.03.2007 eine Satzung über eine Veränderungssperre für den Bereich des B-Plans mit Ausnahme der Wohnbebauung beschlossen. Die Wohnbebauung wurde erst später zum Plangebiet hinzugezogen. Die Veränderungssperre trat am 08.04.2007 für 2 Jahre in Kraft, sie wurde am 24.02.2009 um ein Jahr bis zum 09.04.2010 verlängert.

0.3. Künftige Genehmigungsverfahren

Nach Eintritt der Rechtskraft des B-Plans bedarf die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von

1. Wohngebäuden,
2. sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind,
3. Nebengebäuden und Nebenanlagen zu Bauvorhaben nach Nummer 1 und 2

innerhalb des Plangebiets nach § 62 LBauO unter folgenden Voraussetzungen keiner Genehmigung

- es widerspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes,
- die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuches ist gesichert und
- die Gemeinde nicht innerhalb eines Monats erklärt, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuches beantragt wurde.

Der Bauherr hat die erforderlichen Unterlagen 2-fach bei der Gemeinde, vertreten durch das Amt Krakow am See, einzureichen.

Bauvorhaben innerhalb des LSG´s „Krakower Seenlandschaft“, also alle Bauvorhaben auf dem Krakower See in den Sondergebieten Bootshäuser, Bootsschuppen, Bootsüberdachungen und Bootsstegen, bedürfen der Naturschutzgenehmigung. Die Naturschutzgenehmigung ist bei der unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Güstrow



09. Februar 2010

zu beantragen. Die Erteilung von Genehmigungen wird als Ausnahme nach § 6 Abs. 1 LSG-Verordnung von der unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt, wenn die Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen.

1. Vorhandene Planungen

1.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern

Das Landesraumentwicklungsprogramm 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 Landesraumentwicklungsprogramm werden in Punkt 3.2.3. den Grundzentren folgende Aufgaben zugewiesen:

- (1) Grundzentren versorgen die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs.
- (2) Die Grundzentren sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereichs bereitstellen.

Durch Bereitstellung von touristischen Einrichtungen sowie Wohn- und Arbeitsstätten soll eine Verbesserung der Lebensbedingungen der Bevölkerung erreicht werden und einer Abwanderung entgegen gewirkt werden.

1.2. Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock

Im System der zentralen Orte wird Krakow am See als Unterzentrum festgesetzt. Zur dauerhaften Erhaltung des Status Unterzentrum ist die Einwohnerzahl insbesondere im Hauptort zu erhöhen und somit sind Wohn- und auch Arbeitsmöglichkeiten zu schaffen.

Der Erholungsraum Krakower Seengebiet mit dem Luftkurort Krakow am See als Schwerpunkt und insbesondere das Plangebiet wird als Fremdenverkehrsschwerpunktraum des Binnenlandes und als Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege gekennzeichnet.

In den Fremdenverkehrsschwerpunkträumen des Binnenlandes ist neben der qualitativen Verbesserung vorhandener Beherbergungseinrichtungen die Entwicklung neuer Kapazitäten anzustreben. Die touristische Infrastruktur ist auszubauen und zu konsolidieren, dabei ist eine Saisonverlängerung anzustreben. Einrichtungen der touristischen Infrastruktur sind in der Regel an die Ortslagen vornehmlich zentraler Orte anzubinden bzw. in diese zu integrieren. (Pkt. 7.1.2 (4)) Insbesondere ist der Fremdenverkehr in strukturschwachen Räumen zu entwickeln.

Der B-Plan soll die teilweise konkurrierenden Ansprüche von Naturschutz und Landschaftspflege einerseits und der Entwicklung des Tourismus andererseits abwägen und sinnvolle Regelungen zur Wahrung beider Interessen treffen.



09. Februar 2010

1.3. Flächennutzungsplan

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

Die Flächen der reinen Wohngebiete wurden bereits als Wohnbaufläche Nr. 5 ausgewiesen. Der restliche Teil des Plangebiets, insbesondere der gesamte Uferstreifen ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturbelassene Grünfläche“ dargestellt.

1.4. Angrenzende Bebauungspläne (VE-Pläne)

Östlich des Möwenwegs schließt sich der B-Plan Nr. 27 „Jörnberg“ an. Folgende Planungsziele werden dort verfolgt:

- Die denkmalgeschützte Wohnanlage Jörnbergweg 14 soll erhalten und für Empfang und Aufenthalt von Feriengästen saniert werden.
- Neben dieser alten Wohnanlage soll unter Aufnahme der seeseitigen Bauflucht ein Badehaus entstehen. In dieses Gebäude sollen verschiedene Wellness-Einrichtungen wie beispielsweise Schwimmbad und Sauna integriert werden.
- In den weiteren Bereichen des Plangebiets ist der Aufbau von Bettenkapazität in Form von Ferienhäusern vorgesehen. Insgesamt sind maximal 26 Einheiten in Form von Einzel- und überwiegend Doppelhäusern vorgesehen. Da sich in jeder Einheit eine kleinere und eine größere Ferienwohnung befinden, ergeben sich insgesamt 52 Wohnungen. Bei einer vorgesehenen Ausstattung mit 2 bzw. 4 Betten ergibt sich eine maximale Belegung mit 156 Personen.

Im zentralen Bereich des Plangebiets ist innerhalb des reinen Wohngebiets eine Fläche ausgespart. Hierfür besteht der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 „Wohngrundstück Goetheallee 6“. Planungsziel besteht in der Erweiterung der Wohnbebauung und ist bereits teilweise realisiert. Zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung wurden folgende Festsetzungen getroffen.

GRZ 0,2
GFZ 0,3
Zahl der Vollgeschosse 2
Dachneigung 35 –60°

Damit bestehen keine groben Abweichungen zu den Festsetzungen des B-Plans „Westlicher Stadtsee“.



09. Februar 2010

2. Ziele des Bebauungsplans

2.1. Gesamter B-Plan Nr. 33

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des 100m Gewässerschutzstreifens des Krakower Sees als Gewässer erster Ordnung. Große Teile des Plangebiets sind zusätzlich Bestandteil des LSG's „Krakower Seenlandschaft“ und werden durch verschiedene Biotope gekennzeichnet. Eine bauliche Entwicklung kann deshalb nur sehr eingeschränkt zugelassen werden.

Der B-Plan enthält Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Durch konkrete Festlegungen soll das Landschaftsbild am Krakower See geschützt werden.

Im unten beschriebenen, eng begrenzten Rahmen werden bauliche Veränderungen ermöglicht. Es werden Festsetzungen zur Erschließung des Plangebiets getroffen. Diese Veränderungen dienen der Entwicklung der Stadt Krakow am See und insbesondere ihrer Funktion als Luftkurort.

2.2. Reine Wohngebiete

Die bauliche Struktur der Wohngebiete soll insbesondere auf der Seeseite erhalten bleiben, bauliche Erweiterungen sollen nur auf der seeabgewandten Seite der Grundstücke in geringem Umfang möglich sein. Dort sind kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes, insbesondere in Form von Ferienhäusern zulässig. Die Umnutzung von Räumen in vorhandenen Gebäuden in Ferienwohnungen ist ebenfalls zulässig. Mit der Zulässigkeit der Ferienhäuser / Ferienwohnungen soll die Funktion von Krakow am See als Luftkurort in diesem stadtnahen und attraktiven Bereich gestärkt werden. Es soll auch die Möglichkeit gegeben werden, vorhandene unpassende Gebäude durch neue Ferienhäuser zu ersetzen.

2.3. Sondergebiete, die der Erholung dienen

Mit diesem Bauleitplanverfahren wird der Bestand an Bootshäusern, Bootsschuppen, Bootsüberdachungen und Bootsstegen im Plangebiet erfasst. Den kleineren Bootshäusern soll eine geringfügige Entwicklungsmöglichkeit zur Herstellung attraktiver Erholungsmöglichkeiten mit zeitgemäßen sanitären Anlagen eingeräumt werden. Eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung der Bootshäuser wird dadurch angeregt. Durch die Überplanung wird der Bestandsschutz der baulichen Anlagen im Landschaftsschutzgebiet auch im Fall eines vollständigen Verlustes gesichert.

2.4. Ausweisung von Stellplätzen

An der zentralen Wegegabelung werden 4 Stellplätze ausgewiesen und neu eingerichtet. Diese Stellplätze dienen dem Abstellen der Pkw's der Nutzer der in der Nähe befindlichen Bootshäuser.



09. Februar 2010

3. Geltungsbereich und Höhenlage des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt folgende Flurstücke bzw. Teilflächen von Flurstücken der Flure 1 und 2 der Gemarkung Krakow am See:

Flurstücke			Größe in qm
Flur 1	239/7	als Teilfläche	4.557
	239/8		110
	240/1		1.000
	240/3		1.082
	240/5		168
	242/1		36
	242/4		732
	257		876
	258/3	als Teilfläche	2.565
	258/4		108
	259		935
	264		835
	265		835
	272/7	als Teilfläche	2.358
Flur 2	1/9	als Teilfläche	1.580
	1/11	als Teilfläche	21.043
Summe			38.820

D:\BP 33 Westl. Stadtsee\Flurstücke.xls

Das Plangebiet wird durch folgende Flächen eingegrenzt :

- im Norden : Wohngebiet Jörnberg, Goetheallee und das „Reetgedeckte Haus“
- im Osten : Krakower See
- im Süden : Fischereigelände
- im Westen : Wohngebiet Jörnberg, Pestahler Bruch

Die Grenze des Plangebiets ist zu großen Teilen mit Flurstücksgrenzen identisch.

Im Bereich des Krakower Sees wurde im Südteil des Plangebiets beziehungsweise auf die Grenze des Flurstücks 1/10 ein Punkt in 20 m Entfernung von diesem Flurstück definiert. An der Nordseite des Plangebiets wurde beziehungsweise auf die Grenze des Flurstücks 1/7 ein Punkt in 132 m Entfernung von diesem Flurstück definiert. Die Plangebietsgrenze entstand durch Verbindung dieser Punkte.

Zum Pestahler Bruch wurde die Plangebietsgrenze durch zwei Geraden, die in Bezug auf Grenzen der Flurstücke 275/2 und 239/8 definiert wurden, und ihren gemeinsamen Schnittpunkt gebildet.



09. Februar 2010

Die Höhenlage des Plangebiets ergibt sich durch den Wasserspiegel des Krakower Sees mit ca. 47,5 m über HN und ca. 49 m über HN am westlichen Plangebietsrand.

4. Einschätzung des Plangebiets

4.1. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

4.2. Denkmalschutz

Der Stadt Krakow am See wurde mit Datum vom 29.10.96 eine Benachrichtigung über Baudenkmale der Gemeinde zugestellt. In dieser Auflistung sind keine Bauwerke enthalten, die sich innerhalb des Plangebiets befinden. In der Nähe des Plangebiets befinden sich mit der Villa Goetheallee 6, der Wohnanlage Jörnbergweg 14 und der städtischen Badeanstalt mehrere Baudenkmale.

Die Bodendenkmale auf dem Gebiet der Stadt Krakow am See wurden im Zusammenhang mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt mitgeteilt und in den Flächennutzungsplan eingearbeitet. Danach befindet sich im Plangebiet kein Bodendenkmal.

4.3. Immissionsschutz

Die Bundesstraße 103 wird als immissionsrelevante Schallquelle betrachtet. Die Entfernung zwischen Plangebiet und B 103 beträgt minimal ca. 180 m. Der Möwenweg und der Jörnbergweg werden als Anliegerstraßen in die Betrachtung einbezogen.

Im Plangebiet wird die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005 T.1 für reine Wohngebiete und Ferienhausgebiete angestrebt. Danach sind für die Lärmbelastung infolge Straßenverkehr folgende Orientierungswerte einzuhalten :

tags	50 dB
nachts	40 dB

Zur Beurteilung des Straßenlärms wird der Schallimmissionsplan für das Untersuchungsgebiet des Amtes Krakow Land vom Mai 2002, erarbeitet von TÜV Nord, Dipl.-Ing. Doris Meister herangezogen. Danach werden für das Plangebiet folgende Klassen des Beurteilungspegels infolge des Straßenlärms der B 103 ermittelt bzw. prognostiziert:



09. Februar 2010

	November 2001	Prognose 2012
tags	<= 50 dB	<= 50 dB
nachts *	<= 40 dB	<= 40 dB

* im Wesentlichen

Zwei Wohngebäude werden von der Fläche mit dem Beurteilungspegel <= 45 dB für den Beurteilungspegel nachts auf der zur B 103 gewandten Seite tangiert. Da diese Gebäude seit vielen Jahren bestehen wird diese Berührung mit einer höher belasteten Fläche vernachlässigt.

Ein weiteres Problem stellt die Straße Möwenweg und der davon nach Osten abbiegende Teil des Jörnbergwegs dar. Dort ergeben sich nach Schallimmissionsplan folgende Klassen des Beurteilungspegels:

	November 2001	Prognose 2012
tags	<= 60 dB	<= 60 dB
nachts	<= 50 dB	<= 50 dB

Von diesen Lärmpegeln werden insbesondere das östlichste Wohnhaus des Plangebiets und die Bootshäuser Nr. 22 bis 27 betroffen. Da dieser Verkehrslärm durch den unmittelbaren Anwohnerverkehr verursacht wird, ist diese Belästigung von den Anwohnern hinzunehmen. Als nennenswerter Durchgangsverkehr kommen nur Besucher des Sportplatzes und der Gaststätte am Jörnberg sowie der Badeanstalt in Betracht. Die Zahl der mit dem Auto kommenden Besucher wird durchschnittlich als eher gering eingeschätzt, insbesondere nachts dürften Störungen eher selten auftreten.

Der Möwenweg und der kritische Bereich des Jörnbergwegs sind im Plangebiet mit einem Asphaltbelag ausgestattet. Die Asphaltdecke im Möwenweg wurde 2009 erneuert. Damit sind gute Voraussetzungen für eine Einschränkung der Fahrgeräusche gegeben.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie etwa die Errichtung einer Lärmschutzwand unmittelbar an den Fahrbahnrandern der Gemeindestraßen kommen aus gestalterischen Gründen nicht zur Realisierung. Bei Bedarf können Grundstückseigentümer Maßnahmen des passiven Schallschutz ergreifen.



09. Februar 2010

5. Erläuterungen zu den Planfestlegungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Reine Wohngebiete

An der Goetheallee werden für die landseitig angrenzenden Grundstücke entsprechend des Bestandes reine Wohngebiete festgesetzt.

Entsprechend der Zielstellung der Stadt zur Entwicklung des Tourismus werden auch kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben sollen diese Nutzungen bei Wahrung des Charakters eines reinen Wohngebiets ermöglicht werden. Es wird davon ausgegangen, dass Beherbergungsstätten maximal bis zu einer Größe der vorhandenen Wohnhäuser bzw. Wohnflächen zugelassen werden. Die Wohnnutzung muss im Wohngebiet überwiegen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes stellen ihre Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung. Kennzeichen für einen Beherbergungsbetrieb ist im allgemeinen weiterhin das Angebot mindestens einer Mahlzeit.

Ein Beherbergungsbetrieb ist nicht mehr klein, wenn er sich hinsichtlich Verkehr, Baumasse und anderer Kriterien nicht mehr in das Baugebiet einordnet. Eine allgemein zugängliche Restauration dürfen kleine Beherbergungsbetriebe nicht haben.

Insbesondere ist beabsichtigt, die Einrichtung von Ferienwohnungen und den Bau von Ferienhäusern in diesem Bereich zu unterstützen. Ferienwohnungen und Ferienhäuser werden hier ausdrücklich zu den zulässigen kleinen Beherbergungsbetrieben gezählt, dies entspricht der bisherigen Genehmigungspraxis.

Neubauten sollen nur im hinteren, vom See abgewandten Bereich der Wohnhäuser zulässig sein. Dies ist mit Baugrenzen geregelt. Ein Bauen in der 2. Reihe hinter den Wohnhäusern wird damit ermöglicht.

Im hinteren, seeabgewandten Bereich der Wohngrundstücke sollen auch weiterhin die Nebenanlagen der Wohnhäuser zulässig bleiben, auch deshalb erfolgt die Ausweisung als reines Wohngebiet.

Damit die allgemeine Zweckbestimmung reines Wohnen gewahrt bleibt, werden die seeseitigen Bereiche der Wohngrundstücke von Bebauung freigehalten und die Höhe der Neubauten eingeschränkt.

Zwischenzeitlich wurde in einer zweiten Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung im November – Dezember 2009 die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets geprüft. Anlass dafür war ein vorliegender Bauantrag zur Einrichtung einer gastronomischen Einrichtung auf den Wohnbauflächen des Plangebiets. Aufgrund begründeter Anregungen der Grundstückseigentümer des Plangebiets und der Nachbarschaft wurde die Variante allgemeines Wohngebiet wieder verworfen.

SO Bootshäuser, SO Bootsschuppen, SO Bootsüberdachungen und SO Bootsstege

Entsprechend des Bestandes werden spezielle Sondergebiete nach § 11 BauNVO in den Textlichen Festsetzungen definiert.



09. Februar 2010

Garagen für Boote sind bauliche Anlagen, die der Unterbringung von Booten dienen. Sie können allseitig Wände und ein Dach besitzen und befinden sich in der Regel auf dem Wasser.

Für die Nutzung der baulichen Anlagen in den Sondergebieten und insbesondere für Instandsetzungs- und Baumaßnahmen gelten folgende Grundsatzanforderungen:

- Bei der Nutzung der baulichen Anlagen sind natürliche Uferstrukturen nicht zu beschädigen. Eine Beeinträchtigung des Gewässers und des Ufers (z.B. Aufwirbelung von Sediment, Uferabbrüche) ist so gering wie möglich zu halten.
- Der Eintrag von festen sowie von wassergefährdenden Stoffen in den Krakower See ist mit Sicherheit auszuschließen.
- Für bauliche Anlagen im Gewässer sind nur ökologisch unbedenkliche Baustoffe zu verwenden.
- Durch die baulichen Anlagen dürfen am Gewässer keine Schäden durch Hochwasser und Eisgang auftreten. Für auftretende Schäden haftet der Eigentümer der baulichen Anlage.
- Die Instandhaltung der Einbauten im Gewässer sowie des Uferabschnittes sowie die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Eigentümer der baulichen Anlage.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Reine Wohngebiete

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer **GRZ** festgesetzt. Die vorhandene GRZ erreicht auf den Wohngrundstücken bei ausschließlicher Berücksichtigung der Haupt- und Nebengebäude Werte zwischen 0,16 und 0,33. Wegen der vorhandenen Bebauung, des gewünschten Neubaus von Ferienhäusern und des vorsichtigen Umgangs mit Versiegelungen in diesem sensiblen Bereich in der Nähe des Krakower Sees wird die GRZ unterhalb der Obergrenze von 0,4 für reine Wohngebiete und Ferienhausgebiete nach BauNVO § 17 mit **0,25** gewählt.

Da sich der Bestand der Wohnhäuser sehr unterschiedlich darstellt, werden keine Festsetzungen zu Geschossigkeit bzw. Höhe im seeseitigen Teil der Wohngebiete getroffen.

Für den Neubau von Gebäuden im seeabgewandten Bereich der Wohngebiete werden maximale Firsthöhen von 6,5m und Traufhöhen von 3m über angrenzendem Gelände festgelegt. Damit sind bei Gebäudebreiten von ca. 6m Satteldächer mit 45° Dachneigung und somit Ziegeleindeckungen möglich. Die Neubauten bleiben im Vergleich zu den bestehenden Wohnhäusern deutlich untergeordnet.

Die Geltungsbereiche der max. First- und Traufhöhen werden durch Planzeichen 15.14 (Perlenschnur) eingegrenzt.

SO Bootshäuser, SO Bootsschuppen, SO Bootsüberdachungen, SO Bootsstege

Sämtliche Wassereinbauten befinden sich innerhalb des LSG's „Krakower Seenlandschaft“. Deshalb erfolgt eine Bestandserfassung und damit verbunden grundsätzlich nur eine Bestandssicherung der rechtmäßig vorhandenen baulichen



09. Februar 2010

Anlagen, Ausnahmen werden unter SO Bootshäuser begründet. Eine weitere Vergrößerung der baulichen Anlagen im Wasser bzw. unmittelbaren Uferbereich ist wegen des Erhalts des Landschaftsbildes und der Sichtbeziehungen zwischen öffentlichen Wegen und Krakower See unzulässig.

Die Bestandssicherung der baulichen Anlagen durch Eintragung in die Planzeichnung und Ausweisung als Baufläche mit Baugrenzen, Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche und bei den Hochbauten der maximal zulässigen Firsthöhe ist Grundlage für einen eventuellen Wiederaufbau. Ein Neubau bzw. Wiederaufbau ist wegen der LSG-Verordnung bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Güstrow zu beantragen. Genehmigungsfrei können Reparaturen ausgeführt werden. Bei Reparaturarbeiten dürfen maximal 50% der tragenden Bauteile erneuert werden, ansonsten handelt es sich um einen genehmigungspflichtigen Neubau.

Gemäß LBauO § 61 Abs. 9 „... Anlagen in Gärten und zur Freizeitgestaltung“ sind nach Buchstabe f) „Stege ohne Aufbauten in und an Gewässern“ zu den verfahrensfreien Bauvorhaben zu rechnen.

Da jedoch der gesamte im B-Plan befindliche Ufer- und Wasserbereich Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Krakower Seenlandschaft“ ist, gilt dort die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Krakower Seenlandschaft“. Entsprechend § 4 Verbote dieser Verordnung ist es insbesondere verboten „bauliche Anlagen, auch wenn sie keiner Genehmigung nach Landesbauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern in der jeweils geltenden Fassung bedürfen, zu errichten, zu erweitern oder zu verändern.“

Damit sind sämtliche baulichen Veränderungen aller Uferneubauten grundsätzlich verboten und nur nach Genehmigung eines Antrags auf Ausnahme durch die untere Naturschutzbehörde ausnahmsweise zulässig.

Die untere Naturschutzbehörde wird Ausnahmegenehmigungen erteilen, wenn das beantragte Vorhaben den Festsetzungen dieses B-Plans entspricht.

SO Bootshäuser

Für 6 Bootshäuser mit einer jeweiligen Grundfläche von 36 bis 85 qm wird der Bestand durch Baugrenzen sowie Festlegung einer Grundflächenzahl und der bestehenden Firsthöhe festgeschrieben. Bei Erneuerung der Dachdeckung mit natürlichem Reet ist entsprechend der Fachregeln eine minimale Dicke der Reetdeckung von 30 cm erforderlich. Sollte zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme die Firsthöhe bei einer deutlich geringeren Deckhöhe gemessen worden sein, kann die Neueindeckung zur Überschreitung der festgesetzten Firsthöhe führen. Dies soll zulässig sein, wenn die Holzkonstruktion (Lattung) des Daches unverändert bleibt bzw. in gleicher Lage erneuert wird.

Für weitere 10 Bootshäuser mit einer bestehenden Grundfläche von ca. 14 bis 20 qm wird unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes eine Erweiterungsmöglichkeit auf ein einheitliches Maß von 22 qm Grundfläche geschaffen. Damit soll die Möglichkeit der Integration von sanitären Anlagen in die Bootshäuser gegeben werden. Eine Schaffung von zusätzlichen Gebäuden im Uferbereich oder auch auf den Bootsstegen, beispielsweise zur Errichtung von sanitären Anlagen wird nicht zugelassen. Ein auf einem Bootssteg (Nr. 3) vorhandenes kleines Gebäude wird nicht in den Bestand der Bootshäuser übernommen und als zu beseitigende bauliche Anlage gekennzeichnet. Unter Beachtung der Regeldachneigung von 45° für Reetdächer wird für diese Gruppe der



09. Februar 2010

Bootshäuser eine einheitliche Firsthöhe von 5 m über Wasserspiegel festgesetzt, dies entspricht etwa 4,5 m über Oberfläche der Steganlagen.

Bei Anordnung von Gauben sind besondere Maßnahmen der Dachdeckung zu ergreifen, da die Regeldachneigung voraussichtlich unterschritten wird.

SO Bootsschuppen, SO Bootsüberdachungen, SO Bootsstege

Es erfolgt eine Festschreibung des Bestands und somit eine Bestandssicherung. Lediglich die Flachdächer der Bootsschuppen können entsprechend GF 2 zu Steildächern mit Reeteindeckung umgebaut werden, damit soll das Landschaftsbild aufgewertet werden.

Bei den o.g. 10 zur Erweiterung vorgesehenen Bootshäusern wird das vorhandene (Bestands-) Baurecht für die vorhandene Stegfläche teilweise verlagert. In einigen Fällen kommt es dadurch zu einer geringfügigen Vergrößerung der Stegfläche.

5.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Reine Wohngebiete

Die Bauflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Seeseitig orientieren sich die Baugrenzen streng am Bestand der vorhandenen Wohnhäuser. In der Regel ab 2/3 Gebäudetiefe dieser Wohnhäuser werden die Bauflächen erweitert und zwischen den Grundstücken verbunden. Ebenso wird die Baufläche zur seeabgewandten Seite bis zur Grundstücksgrenze erweitert. Damit wird die Möglichkeit geschaffen, im hinteren Bereich der Grundstücke die bauliche Nutzung zu verdichten und insbesondere Ferienhäuser zu errichten. Für Grenzabstände wird auf die Landesbauordnung verwiesen.

SO Bootshäuser, SO Bootsschuppen, SO Bootsüberdachungen und SO Bootsstege

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert, die sich streng am Bestand orientieren und nur bei den 10 zur Erweiterung vorgesehenen Bootshäusern ein größeres Baufeld definieren .

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nach § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, grundsätzlich zugelassen. Diese Regelung wird hier entsprechend TF 3 differenziert angewendet. Stellplätze, Carports und Garagen sowie Gebäude ohne Aufenthaltsräume und gebäudeunabhängige Solaranlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen überall unzulässig.

In den SO Bootshäuser, Bootsschuppen, Bootsüberdachungen und Bootsstege sind auch nach Landesrecht zulässige Vorbauten unzulässig.

Stützmauern und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO werden in den textlichen Festsetzungen nicht erwähnt, da sie im Wohngebiet zulässig sein sollen und in den SO Bootshäuser, Bootsschuppen, Bootsüberdachungen und Bootsstege sowieso nicht sinnvoll errichtet werden können.



09. Februar 2010

5.4. Hochwasserschutz

Der Krakower See wird durch das Wehr in Serrahn bewirtschaftet. In der NSG-Verordnung zum Krakower Obersee sind folgende Stauziele geregelt:

max. Stauziel	47,71 mHN
min. Stauziel	47,51 mHN

Vor 1990 wurde mit einem max. Stauziel von 47,85 mHN gearbeitet. Durch natürliche Ereignisse sind Über- und Unterschreitungen dieser Stauziele möglich. Eine Überschreitung durch starke Niederschläge ist erfahrungsgemäß wegen des Wasserabflusses durch die Nebel eher kurzzeitig zu erwarten.

Am Krakower See wird seit 1970 ein Wasserstandspegel beobachtet, die Messwerte werden beim StAUN dokumentiert. Entsprechend der Wasserstandsganglinie dieses Pegels wurde ein Wasserstand von über 47,75 mHN nur in den Jahren 1972, 1988, 1989 und 1991 kurzzeitig überschritten.

Zum höchsten Hochwasserstand (HHW) liegen folgende Angaben vor:

Angabe StAUN am 3.4.2000, Dr. Börner 47,80 m HN 76

im u.g. Bewirtschaftungskonzept dazu leider keine Aussage

Angabe StAUN bei Beratung in Krakow am See
am 13.8.2009, Dr. Fischer

47,77 mHN

Vom StAUN Rostock wurde 2009 ein „Mengen- und Speicherbewirtschaftungskonzept für das Einzugsgebiet der Nebel“ in Auftrag gegeben. Dabei wurde auch die Betroffenheit der vorhandenen Wassereinbauten durch Begehungen an 2 Tagen geprüft. Als Betroffenheit wurde der zu erwartende Kontakt von horizontalen tragenden Bauteilen zum Wasserspiegel definiert. Es wurde eine Fotodokumentation der baulichen Anlagen auf dem Krakower See mit Ausnahme des Obersees angefertigt. Bei einem Wasserstand von 47,75 mHN beginnen die Betroffenheiten einiger weniger Bootsstege und Bootshäuser. Als Ausnahme existiert danach nur ein Bootshaus am Wadehäng mit einer Betroffenheit von 47,61 mHN.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum B-Plan wird vom StAUN die Vorgabe der Mindesthöhe von 47,75 mHN für Konstruktionsunterkanten von Wassereinbauten angeregt. Unter Berücksichtigung von Windstau- und Wellenwirkungen wird ein Wert von 47,80 mHN empfohlen.

Mit TF 2.2 wird dieser Anregung in Form einer Empfehlung gefolgt. Da die Festsetzung der Stauziele nicht in der Kompetenz der Stadt Krakow am See liegt, wurde im Rahmen der Abwägung auf eine definitive Festsetzung im B-Plan verzichtet.



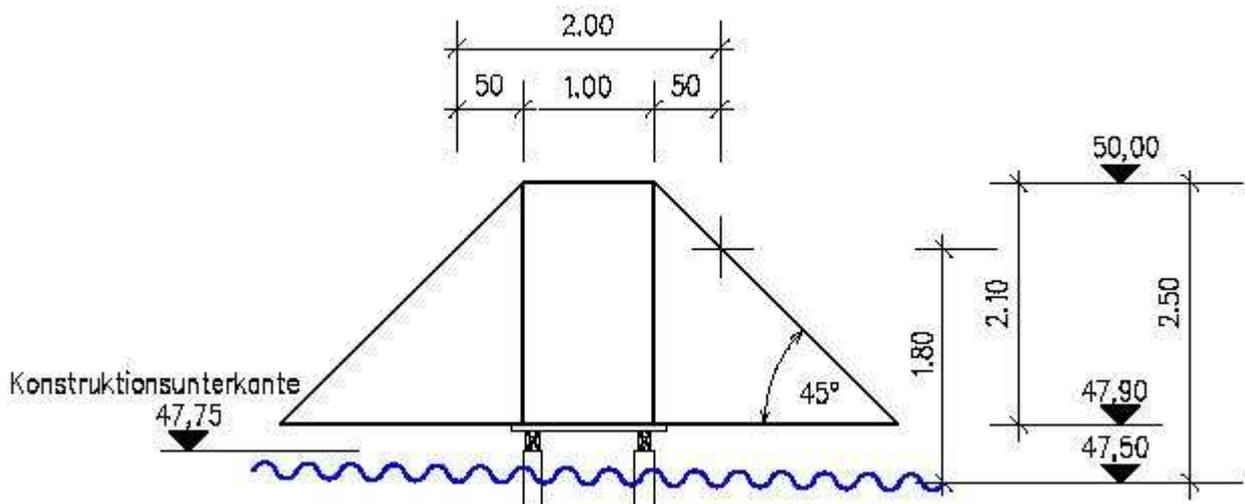
09. Februar 2010

5.5. Gestalterische Festsetzungen

Die Bootshäuser und Bootsschuppen sind typische bauliche Anlagen am Krakower See, insbesondere am Stadtsee. Mit Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer und Wände soll dieses traditionell gewachsene Bild erhalten bzw. verbessert werden.

Zum Erhalt der Sichtverbindungen zwischen öffentlichem Weg und Krakower See werden für Einfriedungen max. Höhen und Bauweisen geregelt.

Eine max. Zaunhöhe von 2,50 m für den Eingangsbereich der Bootsstege wurde gewählt, um eine Durchgangshöhe von 2m unter einem für die Konstruktion typischen Querriegel bei Lage der Unterkante der Zaunanlage am Ufer bis ca. 20 cm über Wasserspiegel zu ermöglichen. Dies gilt nur für Zaunanlagen mit wenig Materialanteil und somit großer Durchsehbarkeit. Unmittelbar neben der Eingangstür soll die Höhe der Einfriedung geringer werden, schräge Oberkanten sind durchaus zulässig. Die maximal zulässigen Maße der Einzäunung im Eingangsbereich werden in folgender Skizze verdeutlicht:



Ebenfalls zum Erhalt der Sichtverbindungen und auch zur Verbesserung des Landschaftsbilds werden Höhe und Gestaltung der Umwahrungen an Plattformen der Steganlagen und Terrassen vor Bootshäusern festgesetzt. Die Umwahrungen werden auf Grund langer Tradition und zur Ermöglichung einer angemessenen Nutzung der Plattformen an Steganlagen für zulässig erklärt. Von insgesamt 27 Steganlagen im Plangebiet haben bereits 23, also 85% eine Umweh rung. Die Festsetzung einer maximalen Höhe von 0,90m orientiert sich an der Mindesthöhe für Umwahrungen nach § 38 Landesbauordnung. Die Umwahrungen dienen der Absturzsicherung und als Sicht- und Windschutz. Über der Höhe von 0,90m sind auch transparente Aufbauten zum Windschutz oder ähnlichen Zwecken unzulässig. Temporärer Windschutz aus textilen Materialien ist für die Zeit der unmittelbaren Nutzung der Plattform zulässig.



09. Februar 2010

Außerhalb von Plattformen und Terrassen sind maximal Handläufe auf Pfosten mit eventuell einem Längsriegel zwischen Handlauf und Stegbelag zulässig.

Die Höhe der Einfriedungen an den Wohngrundstücken (Zäune, Mauern, Hecken u.ä.) wird zum Erhalt des Landschaftsbildes und der Sichtbeziehungen begrenzt.

Vorhandene höhere Einfriedungen haben Bestandsschutz.

5.6. Wald

Innerhalb des Plangebiets befindet sich Wald im Pestahler Bruch auf Flurstück 239/7. Es handelt sich im Wesentlichen um einen Bestand aus Weiden, Erlen und Eschen. Der Wald ist in der Planzeichnung dargestellt. Von der Waldabstandsregelung sind alle Flächen betroffen, die sich in einer Entfernung von weniger als 30m zum vorhandenen Wald befinden.

Die Baufelder der Sondergebiete Nr. 3 bis Nr. 8 und des Wohngebiets auf den Flurstücken 240/1, 240/3 und 240/5 befinden sich zumindest teilweise im Waldabstandsbereich.

Bezüglich der Erweiterungen der Bootshäuser auf den genannten Sondergebietsflächen erklärt das Forstamt Sandhof mit Schreiben vom 04.09.2009, das die vorgesehenen Erweiterungen ausnahmsweise zulässig sind, da der durch die vorhandene Bebauung geprägte Waldabstand nicht unterschritten wird.

Die Ausweisung von bebaubaren Flächen durch Baugrenzen kann auf den Flurstücken 240/3 und 240/5 in Übereinstimmung mit der Waldabstandsverordnung erfolgen, da der im 30m Bereich befindliche Teil des Baufeldes als Baulücke zu betrachten ist. Die Baugrenze wurde den Anforderungen des Forstamtes angepaßt.

Die Errichtung baulicher Anlagen, auch genehmigungsfreier baulicher Anlagen im Waldabstandsbereich bedarf grundsätzlich der Genehmigung durch die Forstbehörde. Für Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs dieses B-Plans, die den Festsetzungen des B-Plans nicht widersprechen, wurde die Genehmigung der zuständigen Forstbehörde (Forstamt Sandhof) mit Schreiben vom 11.11.2009 erteilt.



09. Februar 2010

6. Flächenbilanz

Nach der Art der baulichen Nutzung ergibt sich folgende Flächenbilanz

Art der baulichen Nutzung	Fläche in qm
Reine Wohngebiete	6.542
Sondergebiete:	1.795
Verkehrsflächen	3.730
Flächen für Versorgungsanlagen ...	
Grünflächen	7.128
Wasserflächen	17.487
Flächen für Wald	2.138
Summe = Plangebietsgröße	38.820

Flächenbilanz.xls

7. Erschließung des Plangebiets

7.1. Verkehrsanbindung und Stellplätze

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Bundesstraße B 103 und die anschließende Gemeindestraße Möwenweg. Über den Jörnbergweg und die Goetheallee sind alle Wohngrundstücke verkehrstechnisch erschlossen. Die Goetheallee ist unbefestigt, hier ist auf Grund des geringen Verkehrs zur Zeit keine Veränderung vorgesehen.

Im Bereich der Seepromenade bleiben die beiden unmittelbaren Uferwege Fußgängern und Radfahrern vorbehalten. Beide Uferwege befinden sich fast vollständig innerhalb des LSG's Krakower Seenlandschaft, dementsprechend sind jegliche baulichen Veränderungen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ausnahmsweise ist nach Genehmigung durch das Amt Krakow am See auch künftig ein Befahren der vorhandenen Wege direkt zu den Bootshäusern für Materialtransporte o.ä. zulässig. Dabei ist die geringe Tragfähigkeit der Wege und der Schutz der angrenzenden Biotope zu beachten. Das Amt Krakow am See wird künftig entsprechende Hinweise in die Genehmigung aufnehmen.

Der Parkplatz Möwenweg kann zum Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt werden. Dort befinden sich 39 Stellplätze für Pkw und eine große Stellfläche für Busse.



09. Februar 2010

Der gesamte Bereich des Jörnbergs ist bereits ab diesem Parkplatz als Haltverbotszone ausgewiesen. Damit ist ein Halten über 3 Minuten, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen oder zum Be- und Entladen verboten. Auf gekennzeichneten Flächen ist ein Parken erlaubt, diese Flächen sind insbesondere bei der Neugestaltung des Möwenwegs vorgesehen.

Im zentralen Bereich des B-Plans werden an einer Wegegabelung 4 Stellplätze als Gemeinschaftsanlage neu geschaffen. Diese Stellplätze dienen dem Abstellen von Personenkraftwagen der Nutzer der Bootshäuser aus diesem Bereich. Sie befinden sich innerhalb des LSG's, von der unteren Naturschutzbehörde wird mangels Alternative ausnahmsweise eine Genehmigung in Aussicht gestellt. Die Stellplätze werden seeseitig eingegrünt.

Mit Ausnahme der 4 Gemeinschaftsstellplätze sind alle in der Planzeichnung ausgewiesenen Verkehrsflächen öffentlich.

7.2. Straßenbeleuchtung

Im Plangebiet ist keine Veränderung der vorhandenen Straßenbeleuchtung vorgesehen.

7.3. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung der Wohngrundstücke ist seit vielen Jahren durch Anschluss an die im Plangebiet vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen gesichert. Bootshäuser sind bisher nur vereinzelt an die Trinkwasserversorgungsleitungen angeschlossen, der Versorgungsgrad soll bei Ausbau der Bootshäuser erhöht werden. Im südlichen Bereich des Plangebiets ist keine flächendeckende öffentliche Trinkwasserversorgung vorhanden.

7.4. Löschwasser

Die Entfernung zwischen den äußersten Flächen der Baufelder des Plangebiets und dem Krakower See beträgt maximal 100 m. Die Löschwasserversorgung wird somit durch den Krakower See gesichert.

Weiterhin wird Löschwasser aus dem Trinkwassernetz bereit gestellt.



09. Februar 2010

7.5. Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung der Wohngrundstücke ist durch Anschluss an den im Plangebiet vorhandenen Schmutzwasserkanal in DN 200 gewährleistet. An der Abzweigung der Goetheallee vom Jörnbergweg befindet sich ein Schmutzwasserpumpwerk.

Bootshäuser sind bisher nur vereinzelt an die Schmutzwasserentsorgungsleitungen angeschlossen, der Versorgungsgrad soll bei Ausbau der Bootshäuser erhöht werden. Im südlichen Bereich des Plangebiets ist keine flächendeckende öffentliche Schmutzwasserentsorgung vorhanden.

7.6. Niederschlagswasser

Im Bereich des Plangebiets wird keine Regenkanalisation vorgehalten oder geplant.

Auf Grundlage des Landeswassergesetzes § 32 (4) wird durch diese B-Plan-Satzung in TF 4.5 geregelt, daß das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, erlaubnisfrei versickert wird. Eine Verunreinigung des Grundwassers ist nicht zu befürchten, sonstige Belange stehen dem nicht entgegen.

7.7. Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch das vorhandene Netz der WEMAG AG gewährleistet.

7.8. Gasversorgung

Die E.ON Hanse AG unterhält in der Stadt Krakow am See ein Leitungsnetz zur Erdgasversorgung. Ein Anschluss kann dort beantragt werden.

7.9. Abfallentsorgung

Der im Plangebiet anfallende Hausmüll, hausmüllähnlicher Gewerbeabfall sowie die Erfassung kompostierbarer Abfälle sind dem Landkreis Güstrow als entsorgungspflichtige Körperschaft zu überlassen.