

Begründung zur
1. Änderung
des Bebauungsplan Nr. 35
" Am Altdorfer See "
der Stadt Krakow am See



Exemplar für Satzungsbeschluss

26. September 2017



26. September 2017

Inhaltsverzeichnis

- 01. Stand und Art des Planverfahrens, Qualifizierter B-Plan
- 02. Anlass, Ziele und Begründung der Änderung des B-Plans
- 03. Weitere Änderungen der Planung
- zu 1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen
Vorgaben übergeordneter Planungen
Flächennutzungsplan
- zu 2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen
Baugrund / Versickerungsfähigkeit
Bodenschutz
- zu 4. Bauliche und sonstige Nutzung
Art und Maß der Nutzung
Immissionsschutz
- zu 5.2 Technische Infrastruktur
Trinkwasser
Schmutzwasser
Niederschlagswasser
- zu 6. Grünordnung, Eingriffsregelung, Artenschutz

- Anlagen:
- Umweltbericht gem. Anlage 1 BauGB einschließlich Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) gem. § 37-55 BNatSchG und Eingriff-Ausgleich-Bilanz gem. § 12 NatSchAG M-V, PFAU GmbH Marlow, Juli 2017
 - FFH – Verträglichkeitsuntersuchung (FFH-VU) nach § 21 NatSchAG M-V und § 34 Abs. 1 BNatSchG in Verb. mit Art. 6 (3) der FFH-Richtlinie zum NATURA-2000-Gebiet DE 2339-402 „Nossentiner/Schwinzer Heide“, PFAU GmbH Marlow, Juli 2017



26. September 2017

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

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 35 für das Wochenendhausgebiet „Am Altdorfer See“ wurde am 28.10.2014 gefasst. Die Genehmigung der zugehörigen 4. Änderung des Flächennutzungsplans wurde bereits am 26.11.2013 vom Landkreis Rostock erteilt. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist im Krakower Seen-Kurier ortsüblich bekannt gemacht worden, somit ist die Satzung in Kraft getreten.

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

Für den Flächennutzungsplan wird die 10. Änderung im Parallelverfahren durchgeführt.

Das Plangebiet bleibt nach § 10 BauNVO ein Sondergebiet, dass der Erholung dient. Die Zweckbestimmung wird von Wochenendhausgebiet in Ferienhausgebiet geändert.

Die Festsetzungen zur Größe des Baugebiets und der Lage der Sonderbauflächen werden nicht verändert.

Die Verkehrsflächen werden nur geringfügig bezüglich der Verlagerung von 4 Stellplätzen verändert.

Die Stadt Krakow am See legt großen Wert auf Information und Beteiligung der Öffentlichkeit. Über die Aufstellung der 1. Änderung wurde in der Stadtvertretersitzung am 31.01.2017 öffentlich beraten. Die Schweriner Volkszeitung hat am 24.02.2017 ausführlich über die beabsichtigte Planänderung berichtet.

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.



26. September 2017

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

Ziel des B-Planes war in den Jahren 2010 bis 2014 die Schaffung eines Sondergebiets nach § 10 BauNVO, das der Erholung dient. Zu Beginn des Planverfahrens wurde ein Ferienhausgebiet angestrebt. Der Begriff Ferienhaus ist in den zugehörigen naturschutzfachlichen Gutachten an vielen Stellen noch vorhanden. Zum Ende des Planverfahrens wurde jedoch ein Wochenendhausgebiet festgesetzt.

Die Stadt Krakow am See ist Luftkurort und Zentrum des Tourismusschwerpunktraums Krakow am See. Die Stadt intensiviert in den letzten Jahren die Bemühungen zur Pflege und zum Erhalt der touristischen Infrastruktur. Dazu wurde 2016 eine neue Satzung der über Erhebung einer Kurabgabe wirksam. Eine Fremdenverkehrsabgabe ist in Vorbereitung.

Zur touristischen Infrastruktur gehört entsprechend Kurortgesetz Mecklenburg-Vorpommern eine zentrale Auskunftsstelle, in der sich die Kurgäste über Unterkunftsmöglichkeiten, Einrichtungen und Veranstaltungen im Kurort unterrichten können. Die Stadt bemüht sich um eine effektive Struktur der Touristinformation. Dazu gehört auch die Eigenerwirtschaftung eines wesentlichen Anteils der Kosten der Touristinformation, beispielsweise durch Vermittlung von Übernachtungsplätzen.

Insbesondere während der Saison besteht eine hohe Nachfrage nach Übernachtungsquartieren, welche oft nicht befriedigt werden kann. Insbesondere hochwertige Quartiere in Krakow am See stehen nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Eine Erhöhung der Übernachtungszahlen ist aber zur Stabilisierung touristischer Unternehmen in Gastronomie und Freizeitgestaltung dringend geboten.

Mögliche Effekte zur Verbesserung der regionalen Einkommens- und Beschäftigungssituation werden bei einer Ferienhausanlage deutlich besser gesehen als vergleichsweise bei einer Wochenendhausanlage.

Die Stadt Krakow am See ist deshalb der Auffassung, dass ein Ferienhausgebiet dieser Zielstellung wesentlich mehr dient als ein Wochenendhausgebiet.

Die Auswirkungen auf die Umwelt wurden in den anliegenden Gutachten der PfAU GmbH Marlow geprüft. Gegen die Umwandlung des Wochenendhausgebiets in ein Ferienhausgebiet gibt es danach keine Einwände.

03. Weitere Änderungen der Planung

Bei Überarbeitung des B-Plans zur Erreichung des o.g. Ziels wurden folgende Planbestandteile geändert:

- Art der Zweckbestimmung des Sondergebiets, dass der Erholung dient, im gesamten Geltungsbereich des B-Plans
- Maß der baulichen Nutzung
- Baugrenzen wurden für flexiblere Gestaltung des Plangebiets verändert



26. September 2017

- Baugrenzen wurden auch um das Nebengebäude auf Flurstück 315/2 dargestellt um dieses Gebäude im Bestand zu sichern
- Verkehrsflächen für Stellplätze wurden verschoben
- Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen entsprechend der durchgeführten Parzellierung aktualisiert
- ehem. Sägewerkshallen einschließlich Nebengelass sowie Ruine und Schleppdach an der Südostecke des Plangebiets wurden abgebrochen und werden nicht mehr dargestellt
- Darstellung eines Neubaus als bestehendes Gebäude auf Flurstück 315/7
- Baumbestand wurde bezüglich einiger Abgänge aktualisiert
- In der Textlichen Festsetzung 1.2 wurde der 1. Satz bezüglich der zulässigen Bebauungstiefe für Stellplätze und Carports entfernt. Stellplätze und Carports sollen auch im nördlichen Teil des Plangebiets, auch in der Waldabstandsfläche zulässig sein.
- Textliche Festsetzung 2.4 über Mindestgröße der Baugrundstücke von 500 qm entfernt. Auf Grund der geringeren Gebäudegrößen sollen auch kleinere Grundstücksgrößen zulässig sein.

Der Namenszusatz des B-Plans Nr. 35 für das Wochenendhausgebiet „Am Altdorfer See“ wird weggelassen und auch nicht durch andere Formulierungen ersetzt. Der geänderte Plan soll

Bebauungsplan Nr. 35 „Am Altdorfer See“ 1. Änderung

heißen.

Im übrigen behält die Begründung von 2014 weiterhin Gültigkeit. Es gelten nur folgende Änderungen und Ergänzungen



26. September 2017

zu 1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen
Vorgaben übergeordneter Planungen
Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Krakow am See wurde im Dezember 2001 wirksam. Mit der Neufassung des Flächennutzungsplans vom 07.08.2004 ergab sich eine Ausweisung des Plangebiets als Gewerbegebiet.

Durch die 2013 abgeschlossene 4. Änderung des Flächennutzungsplans wurde ein Wochenendhausgebiet ausgewiesen.

Für den Flächennutzungsplan wird die 10. Änderung im Parallelverfahren durchgeführt.

zu 2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen
Baugrund / Versickerungsfähigkeit

Zur Beurteilung des anstehenden Baugrunds wurden vom Ingenieurbüro für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau/Beweissicherung W. Seidler aus Neubrandenburg zwei Gutachten angefertigt:

- Geotechnische Voruntersuchung für Parzelle 1 bis 8 vom 16.03.2015
- Geotechnischer Bericht für Parzelle 1 bis 5 vom 08.03.2016

Am Standort der Parzellen 1 bis 8 wurden im Rahmen der Voruntersuchung zur Erkundung des Baugrundes 4 Kleinbohrungen mit einer Aufschlusstiefe von 6 m ausgeführt.

Der untersuchte Standort ist im Bereich ohne Altbebauung für die geplante Bebauung mittels Flachgründung auf einer Bodenplatte sehr gut geeignet. Es fallen nur Zusatzaufwendungen in Form eines geringmächtigen Bodenaustausches unter den Bodenplatten bzw. einer geringfügigen Verstärkung der Bodenplatte wegen örtlicher Weichschichten an.

Im Bereich des ehemaligen Sägewerks sollen nach Auskunft des Grundstückseigentümers bis zu 5 m tiefe Gruben verfüllt worden sein. Hier sind weitere Baugrunduntersuchungen oder gar Baugrundverbesserungen erforderlich.

Ergänzend zu der Voruntersuchung wurde für die Parzellen 1 bis 5 (uferseitige Parzellen, u.a. im Bereich des ehem. Sägewerks) eine Erweiterung der Baugrunduntersuchung durchgeführt. Zur Erkundung des Baugrundes wurden ergänzend zu den Aufschlüssen aus dem Jahr 2015 weitere fünf Kleinbohrungen mit einer Aufschlusstiefe von 6 m ausgeführt. Neben den Bohrungen zur Feststellung der Baugrundsichten fanden 3 leichte Rammsondierungen zur Feststellung der Lagerungsdichte der erkundeten Sande bis zu einer Tiefe von 3 m statt.

In Auswertung der Sondierungen wurde festgestellt, daß die untersuchte Bebauungsfläche für die geplante Bebauung mittels Flachgründung auf einer Bodenplatte gut geeignet ist. Es werden geringe bis mäßige Mehraufwendungen für die Schaffung



26. September 2017

eines Gründungspolsters erforderlich. Die vermuteten Sägewerksgruben wurden nicht angetroffen, nach Auskunft des Grundstückseigentümers liegen sie nicht im Bereich der Bebauung der Parzellen 1-5 (SO/FH 4).

Bei der Bebauung weiterer Parzellen sind auch weitere Baugrunduntersuchungen erforderlich.

In beiden Gutachten wird bestätigt, daß der Baugrund für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gut geeignet ist. Sollte eine Versickerung des Regenwassers am Standort stattfinden, wird empfohlen, die Versickerungsanlagen an die natürlichen Sande SE bzw. SU anzuschließen. Für die Errichtung von Versickerungsanlagen sind neben den Anforderungen der ATV DVWK, Arbeitsblatt 138 die örtlichen Bestimmungen der unteren Wasserbehörde zu berücksichtigen.

Bodenschutz

Nach Auskunft des heutigen Grundstückseigentümers könnte die Fa. Holzbau & Dachsanierung GmbH im Plangebiet auf dem Flurstück 315 der Flur 14 von etwa 1990 bis 2005 eine Tränkanlage mit Holzschutzmitteln betrieben haben. Dazu soll es ein Antragsverfahren gegeben haben. Die Tränke stand auf einer Fläche aus wasserundurchlässigem Beton, die Betonfläche ist noch vorhanden. Die Tränkanlage wurde vor ca. 2005 verkauft. Unterlagen zum damaligen Genehmigungsverfahren liegen im Amt Krakow am See nicht vor.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock für das Vorhabensgebiet nicht bekannt.

Bei Abbruch der Betonfläche unter der ehemaligen Tränkanlage wird der darunter befindliche Boden in Augenschein genommen. Bei Auffälligkeiten wird der Grundstückseigentümer weitergehende Untersuchungen veranlassen.

zu 4. Bauliche und sonstige Nutzung **Art und Maß der Nutzung**

Die zulässige Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, hier der Ferienhäuser wird im Vergleich zur Ursprungsplanung reduziert. Dabei werden zwei unterschiedliche Grundflächen eingeführt. In der ersten Reihe am Altdorfer See sind 5 Ferienhäuser mit jeweils max. 110 qm Grundfläche zulässig. Dies wird insbesondere mit dem bereits vorhandenen (Wochenend)-Haus und der Gestaltung einer harmonischen Anlage begründet. Für die weiteren Ferienhäuser wird die zulässige Größe der Grundflächen auf 70 qm begrenzt.

Die Festsetzungen über die zulässige Größe der Grundflächen werden in TF 1.4.1 bis 1.4.3 mit Festsetzungen über die Zulässigkeit von Terrassen und Stellplätzen mit ihren



26. September 2017

Zufahrten ergänzt. Damit verfügt der Bebauungsplan über Festsetzungen der Größe der Grundflächen für alle in Betracht kommenden baulichen Anlagen.

Immissionsschutz

Als Vorhaben im Rahmen einer städtebaulichen Planung ist der Schallschutz nach der DIN 18005 zu bewerten. Im Beiblatt 1 zu DIN 18 005, Teil 1, sind für die „angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung“ Orientierungswerte aufgeführt.

Für Wochenendhaus- und Ferienhausgebiete gelten die gleichen Orientierungswerte wie für reine Wohngebiete:

tags: 50 dB (A)
nachts: 40 dB (A) bzw. 35 dB (A).

Der niedrigere Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Der höhere für Verkehrslärm.

Durch eine Umwandlung von einem Wochenendhaus- in ein Ferienhausgebiet ergeben sich somit keine neuen Gesichtspunkte bezüglich des Immissionsschutzes.

zu 5.2 Technische Infrastruktur **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.

Schmutzwasser

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung wird durch die Errichtung von abflußlosen Gruben und deren regelmäßige Entleerung durch den Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow-Bützow-Sternberg (WAZ) gewährleistet.

Niederschlagswasser

Auf Grundlage des Landeswassergesetzes § 32 (4) wird durch diese B-Plan-Satzung in TF 4.4 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.



26. September 2017

zu 6. Grünordnung, Eingriffsregelung, Artenschutz

Der Grundstückseigentümer und Projektentwickler der Ferienhausanlage, die Fa. BHB GbR Schmidt & Ohde, Am Altdorfer See 2, 18 292 Krakow am See wird mit dem Verfasser der naturschutzfachlichen Begleitplanung, dem Büro PfAU GmbH aus Marlow ein Monitoring vertraglich vereinbaren. Dabei werden in der Vogelbrutzeit jährlich 1 bis 2 Begehungen des Umfeldes der Ferienhausanlage zur Erfassung der Brutvögel, insbesondere der empfindlichen Arten Rohrdommel, Knäkente und Haubentaucher, durchgeführt. Der jährlich zu erstellende Bericht wird der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis gegeben. Hinweise zum tatsächlichen Bootsaufkommen werden in den Bericht aufgenommen. Nach 5 Jahren wird mit der unteren Naturschutzbehörde über eine Fortsetzung des Monitorings entschieden.

Im Plangebiet wird eine Hinweistafel mit Erläuterungen und Bildern der hier vorkommenden schutzrelevanten Arten und mit Verhaltensempfehlungen für die Urlaubsgäste aufgestellt.

Krakow am See, 2017

.....
Fischer
stellv. Bürgermeister