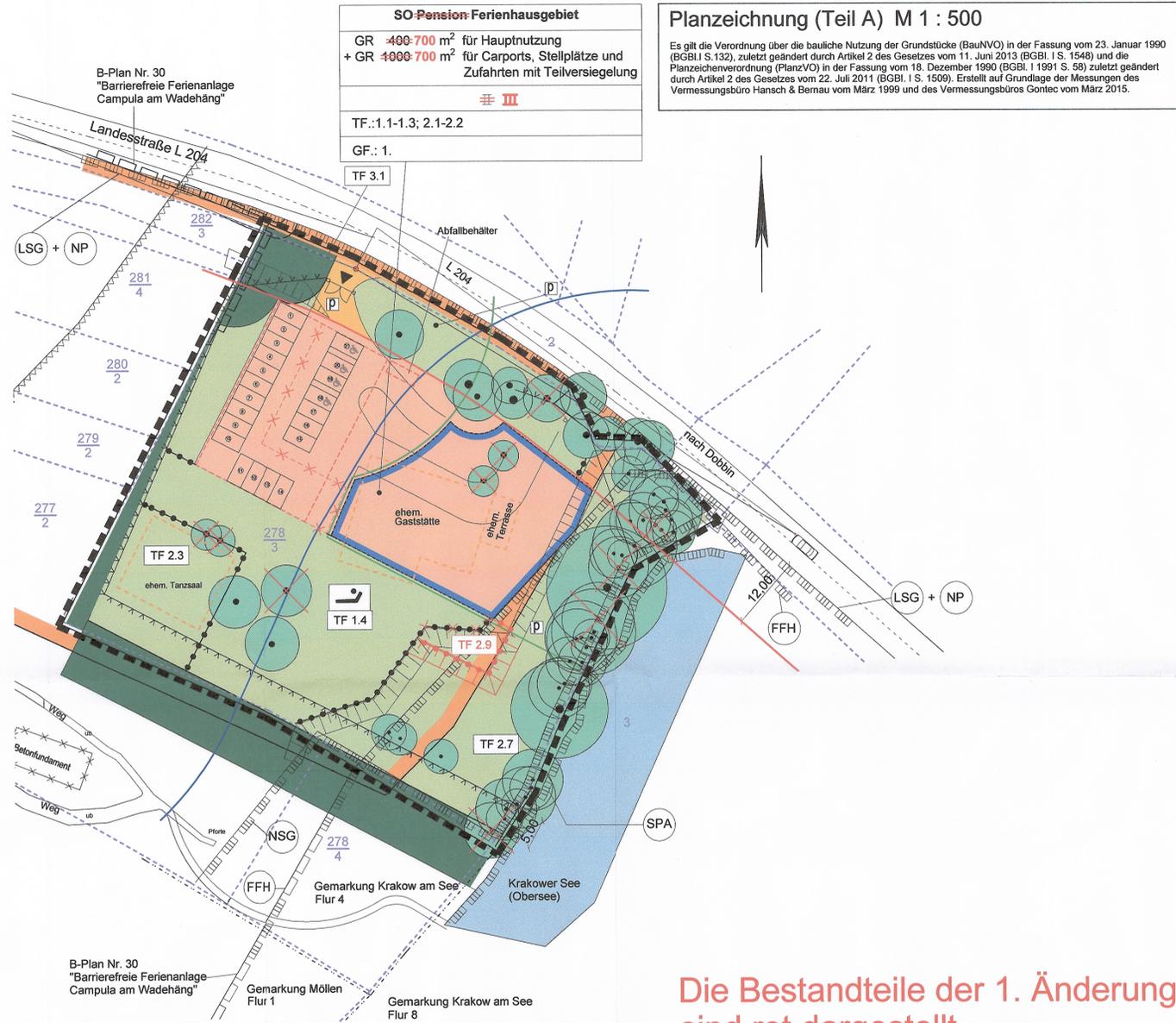


# 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.17 "Pension Ferienanlage Wadehäng"

Plangebietsgröße: 5.648 qm



Die Bestandteile der 1. Änderung sind rot dargestellt

## Planzeichenerklärung

<p><b>Normative Festsetzungen</b></p> <p> Sondergebiet Pension Ferienhausgebiet</p> <p><b>SO Pension Ferienhausgebiet</b> GR 4000-700 m² für Hauptnutzung + GR 4000-700 m² für Carports, Stellplätze und Zufahrten mit Teilversiegelung III TF.:1.1-1.3; 2.1-2.2 GF.: 1.</p> <p><b>Nutzungsschablone</b> Baugebiet Grundflächenzahl oder max. zulässige Grundfläche Zahl der max. Vollgeschosse textliche Festsetzungen gestalt. Festsetzungen</p> <p> Baugrenze</p> <p> Straßenverkehrsflächen  private Straße</p> <p> Einfahrt</p> <p> Grünfläche Zweckbestimmung:  Spiel- und Liegewiese  private Grünfläche</p>	<p> Fläche für Wasser</p> <p> Fläche für Wald</p> <p> Erhaltung von Bäumen</p> <p> Rodung von Bäumen</p> <p> Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts</p> <p> FFH-Gebiet DE 2339-301 "Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern"</p> <p> EU Vogelschutzgebiet DE 2339-402 "Nossentiner / Schwinzer Heide"</p> <p> Naturschutzgebiet "Krakower Obersee"</p> <p> Landschaftsschutzgebiet "Nossentiner / Schwinzer Heide"</p> <p> Naturpark "Nossentiner / Schwinzer Heide"</p>	<p> Umgrenzung von Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Abstellräume und Abfallbehälter</p> <p> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</p> <p> Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind</p> <p> Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung</p> <p><b>Darstellungen ohne Normcharakter</b></p> <p> Flurgrenze</p> <p> Flurstücksgrenze</p> <p> Flurstücksbezeichnung</p> <p> Grenze des 30 m Waldabstandes (Waldgrenze entspr. Begehung mit Forstamt im März 2013)</p> <p> Grenze des 50m Gewässerschutzstreifens</p> <p> Grenze des 12m Anbauverbotsstreifens an der Landesstraße L 204</p> <p> Abgrenzung Sondergebiet Hotel Ferienhausgebiet im FNP</p>
---	---	--

## Satzung

der Stadt Krakow am See über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 17 „Ferienanlage Wadehäng“

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zu letzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 24.10.2017 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Ferienanlage Wadehäng“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen.

Krakow am See, den .....2018 Der Bürgermeister

## Text (Teil B)

### Textliche Festsetzungen (TF)

- Gebiet für Fremdenbeherbergung**
  - Es wird ein sonstiges Sondergebiet, das der Erholung dient, nach § 44-10 BauNVO mit der Zweckbestimmung **Gebiet für Pension Ferienhausgebiet** festgesetzt.  
Zulässig sind folgende bauliche Anlagen:  
-Pensionsgebäude  
-Ferienhäuser und Gebäude mit Ferienwohnungen  
-Anlagen für sportliche Zwecke und Wellness  
-Zufahrten, Zuwegungen, überdachte Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO um ca. 100 % überschritten werden. Es gelten die Höchstmaße für die Grundflächenzahl entsprechend der Nutzungsschablone. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- Das Gebäude des ehem. Tanzsaals ist inkl. der Bodenplatte und der Fundamente abzubauen, die Abbruchmaterialien sind fachgerecht zu entsorgen. Vor Abriss ist eine erneute Begehung zur Feststellung der Betroffenheit geschützter Arten (Fledermäuse) erforderlich. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde in einem Kontrollbericht vor Abrissbeginn vorzulegen. Die Fläche ist zu entsiegeln, entstandene Vertiefungen sind mit geeignetem Boden zu verfüllen und mit Grünlandensaat zu versehen. Mahd 1x jährlich im September. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)
- Von den für die Nutzung als Verkehrsfläche (Carport) oder Abstellraum vorgesehenen Flächen sind 110 m² bereits versiegelt. Je angefangene 100 m² zusätzlich überbaute Grundfläche mit der Nutzung als Verkehrsflächen (Carports) oder Abstellraum ist ein Baum in Baumschulqualität der folgende Arten:  
Sommer-Linde - Tilia platyphyllos  
Stiel-Eiche - Quercus robur  
Silber-Weide - Salix alba  
im Plangebiet zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Eichen sind durch geeignete Maßnahme vor dem Eichensplintkäfer zu schützen. Alternativ können auch je angefangene 50 m² überbaute Grundfläche zwei Obstgehölze gepflanzt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)
  - Von den für die Hauptnutzung (Gebäude und Plattform nach TF 2.9) vorgesehenen Flächen sind 450 m² bereits versiegelt. Je angefangene 50 m² zusätzlich überbaute Grundfläche ist ein Baum in Baumschulqualität der folgende Arten:  
Sommer-Linde - Tilia platyphyllos  
Stiel-Eiche - Quercus robur  
Silber-Weide - Salix alba  
im Plangebiet zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Eichen sind durch geeignete Maßnahme vor dem Eichensplintkäfer zu schützen. Alternativ können auch je angefangene 25 m² überbaute Grundfläche zwei Obstgehölze gepflanzt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)
- Im Bereich der neu aufgeschütteten Böschung ist eine Plattform aus Holz in einer Größe bis zu maximal 40 m² für Sport- und Freizeitaktivitäten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Die Verkehrssicherheit der Bäume im Plangebiet wurde im Februar 2018 gutachterlich geprüft. Es wurden weitere Regelkontrollen in 1 oder 2 Jahren empfohlen. Wenn bei weiteren Kontrollen festgestellt wird, dass die Verkehrssicherheit einzelner Bäume nur noch durch Fällung gesichert werden kann, dann wird eine Ausnahme von der Festsetzung "Erhalt von Bäumen" in Aussicht gestellt. Der Rodungsantrag ist bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Es ist eine standortnahe Ersatzpflanzung vorzunehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

## Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung der Stadt Krakow am See hat in ihrer Sitzung am 12.12.2017 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Krakower Seen-Kurier am 26.01.2018 erfolgt.
  - Die von der Planung berührten Behörden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 09.01.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 29.01.2018 bis 09.02.2018 durch öffentliche Auslegung durchgeführt worden.
  - Die von der Planung berührten Behörden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .....2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - Die Stadtvertretung der Stadt Krakow am See hat die vorgebrachten Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit am .....2018 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom .....2018 mitgeteilt worden.
  - Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, hat in der Zeit vom .....2018 bis zum .....2018 nach BauGB § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am .....2018 im Krakower Seen-Kurier mitgeteilt worden.
  - Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen wurden keine Bedenken, Hinweise bzw. Anregungen zum Planentwurf vorgebracht.
- Krakow am See, den .....2018 Siegel Der Bürgermeister
- Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 17 bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am .....2018 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
  - Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.
- Krakow am See, den .....2018 Siegel Der Bürgermeister
- Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 17 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .....2018 im Krakower Seen-Kurier ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (BauGB § 44) hingewiesen worden. Die Satzung ist am .....2018 in Kraft getreten.
- Krakow am See, den .....2018 Siegel Der Bürgermeister

Verfasser: Dipl. Ing. Wolfgang Geister  
Kirchenstrasse 11  
18 292 Krakow am See  
Tel.: 038457/ 51 444

10. April 2018

Die Verfahrensvermerke wurden am .....2018 ergänzt.

## Stadt Krakow am See



## Bebauungsplan Nr. 17 "Ferienanlage Wadehäng" 1. Änderung

Entwurf für Behördenbeteiligung  
und öffentliche Auslegung

# Satzung der Stadt Krakow am See über den Bebauungsplan Nr.17 "Pension Wadehäng"

Plangebietsgröße: 5.648 qm



## Planzeichnung (Teil A) M 1 : 500

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) und die Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58). Erteilt auf Grundlage der Messungen des Vermessungsbüro Hansch & Bernau vom März 1999.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 28.12.1993 (GVBl. S.975) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

SO Pension	
GR	400 qm für Hauptnutzung + GR 1000 qm für Carports, Stellplätze und Zufahrten mit Teilversiegelung
	II
TF.:1.; 2.	
GF.: 1.	

## Planzeichenerklärung

<p><b>Normative Festsetzungen</b></p> <p> Sondergebiet Pension</p> <p><b>Nutzungsschablone</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Sondergebiet</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>max. Grundfläche</td> <td>GR 400 qm für Hauptnutzung + GR 1000 qm für Carports, Stellplätze und Zufahrten mit Teilversiegelung</td> </tr> <tr> <td>max. Anzahl der Vollgeschosse</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>textl. Festsetzungen</td> <td>TF.:1.; 2.</td> </tr> <tr> <td>gestalt. Festsetzungen</td> <td>GF.: 1.</td> </tr> </tbody> </table> <p> Baugrenze (Baufläche ca. 852 qm)</p> <p><b>Verkehrsflächen</b></p> <p> Verkehrsfläche</p> <p> private Verkehrsfläche</p>	Sondergebiet		max. Grundfläche	GR 400 qm für Hauptnutzung + GR 1000 qm für Carports, Stellplätze und Zufahrten mit Teilversiegelung	max. Anzahl der Vollgeschosse	II	textl. Festsetzungen	TF.:1.; 2.	gestalt. Festsetzungen	GF.: 1.	<p><b>Grünflächen</b></p> <p> Grünfläche Zweckbestimmung:</p> <p> Spiel- und Liegewiese mit 20 qm Schwimmbecken</p> <p> private Grünfläche</p> <p> Fläche für Wasser</p> <p> Fläche für Wald</p> <p> Erhaltung von Bäumen</p> <p> Geschützter Baum nach § 18 NatSchAG M-V</p> <p> Rodung von Bäumen</p> <p> Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts</p> <p> FFH-Gebiet DE 2339-301 "Nebetal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern"</p> <p> EU Vogelschutzgebiet DE 2339-402 "Nossentiner / Schwinzer Heide"</p> <p> Naturschutzgebiet "Krakower Obersee"</p> <p> Landschaftsschutzgebiet "Nossentiner / Schwinzer Heide"</p> <p> Naturpark "Nossentiner / Schwinzer Heide"</p>	<p> Umgrenzung von Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Abstellräume und Abfallbehälter</p> <p> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</p> <p> Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung</p> <p><b>nachrichtlich</b></p> <p> Flurgrenze</p> <p> Flurstücksgrenze</p> <p> Flurstücksbezeichnung</p> <p> Grenze des 30m Waldabstandes (Waldgrenze entspr. Begehung mit Forstamt im März 2013)</p> <p> Grenze des 50m Gewässerschutzstreifens</p> <p> Abgrenzung Sondergebiet Hotel im FNP</p>
Sondergebiet												
max. Grundfläche	GR 400 qm für Hauptnutzung + GR 1000 qm für Carports, Stellplätze und Zufahrten mit Teilversiegelung											
max. Anzahl der Vollgeschosse	II											
textl. Festsetzungen	TF.:1.; 2.											
gestalt. Festsetzungen	GF.: 1.											

## Satzung

der Stadt Krakow am See über den Bebauungsplan Nr. 17 "Pension Wadehäng"

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in den aktuellen Fassungen wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom .....2015 und mit Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 "Pension Wadehäng", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen:

Krakow am See, den .....2015

Der Bürgermeister

## Text (Teil B)

### Textliche Festsetzungen (TF)

- Gebiet für Fremdenbeherbergung**
  - Es wird ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Gebiet für Pension festgesetzt.
  - Zulässig sind folgende bauliche Anlagen:
    - Pensionsgebäude mit Wohnung für Betriebsinhaber
    - Anlagen für sportliche Zwecke
    - Zufahrten, Zuwegungen, überdachte Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - Die Verkehrsflächen dürfen nur mit Rasengitterplatten oder Betonsteinpflaster befestigt werden. Bei Rasengitterplatten ist in den Freiräumen Rasen einzulassen und zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
  - Niederschlagswasser darf auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, erlaubnisfrei versickert werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 und Abs. 6 BauGB sowie § 32 Abs. 4 LWaG)
  - Das Gebäude des ehem. Tanzsaals ist inkl. der Bodenplatte und der Fundamente abzutragen, die Abbruchmaterialien sind fachgerecht zu entsorgen. Die Fläche ist zu entseelen, entstandene Vertiefungen sind mit geeignetem Boden zu verfüllen und mit Grünlandensaat zu versehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Je angefangene 100 qm überbaute Grundfläche mit der Nutzung als Verkehrsflächen (Carports) oder Abstellraum ist ein Baum in Baumschulqualität der folgende Arten:
    - Sommer-Linde - Tilia platyphyllos
    - Silber-Eiche - Quercus robur
    - Silber-Weide - Salix alba
 im Plangebiet zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Eichen sind durch geeignete Maßnahme vor dem Eichensplintkäfer zu schützen. Alternativ können auch je angefangene 50 qm überbaute Grundfläche zwei Obstgehölze gepflanzt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Für die Rodung der lt. Planzeichnung zur Rodung vorgesehenen Bäume sind je Baum zwei Bäume der 2.4 genannten Arten im Plangebiet zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Artspezifische Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
    - Maßnahmen zur Vermeidung (V<sub>FFH</sub>)
      - Bauzeitbeschränkung: Bauaktivität außerhalb der Paarungs- und Fortpflanzungszeit-V<sub>FFH</sub>1
      - Die Bauzeitfreimachung hat zwischen August und März, also außerhalb der Paarungszeit sowie der Brut- und Wochenstubenzeit von Fledermäusen und Vögeln zu folgen. Dadurch werden Störungen der Fauna in der Fortpflanzungszeit und Aufzucht der Jungen vermieden.

### Gestalterische Festsetzungen (GF)

- Einfriedung**

Die Einfriedung zur Straße hin ist ausschließlich mit Drahtzäunen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Für die Lage der Einfriedung gilt die Festsetzung der Planzeichnung.

## Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung der Stadt Krakow am See hat in ihrer Sitzung im August 2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im "Krakower Seen-Kurier" am 08.09.2001 erfolgt.
- Die Stadtvertretung der Stadt Krakow am See hat in ihrer Sitzung am .....2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 zugestimmt, die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß BauGB § 3 Abs.2 beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom .....2015 bis zum .....2015 nach BauGB § Abs.2 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfreit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am .....2015 im "Krakower Seen-Kurier" ortsüblich bekanntgemacht worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom .....2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 17, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am .....2015 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .....2015, Az: ohne Nebenbestimmungen und Hinweise erteilt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Krakow am See, den .....2015

Der Bürgermeister

Güstrow, den .....2015

Die Leiterin des  
Kataster- und Vermessungsamtes

Krakow am See, den .....2015

Der Bürgermeister

Entwurf und Verfahrensbetreuung: Dipl.-Ing. Wolfgang Geister  
Kirchenstraße 11  
18292 Krakow am See  
Tel. 038 45751 444

29.01.2015 .....

## Stadt Krakow am See



## Bebauungsplan Nr. 17 "Pension Wadehäng"

Entwurf für Behördenbeteiligung