RAINER LEISTNER
DIPL.-ING. ARCHITEKT
BAHNHOFSPLATZ 2
18292 KRAKOW AM SEE
TEL. 038457/23542 · FAX 23573

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 6

"Erweiterung des Wohngebiets Dobbiner Chaussee"

der Stadt Krakow am See

Bebauungsplan zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung

November 1996

RAINER LEISTNER
DIPL.-ING. ARCHITEKT
BAHNHOFSPLATZ 2
18292 KRAKOW AM SEE
TEL. 038457/23542 · FAX 23573

Inhaltsverzeichnis

1. Vorhandene Planungen
1.1. Erstes Raumordnungsprogramm
1.2. Regionales Raumordnungsprogramm
1.3. Flächennutzungsplan

2. Mitteilung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung

3. Ziele des Bebauungsplans

4. Geltungsbereich

5. Einschätzung des Plangebiets
5.1. Baugrund
5.2. Altlasten
5.3. Bodenfunde
5.4. Immissionsschutz

6. Erläuterungen zu den Planfestlegungen
6.1. Art der baulichen Nutzung
6.2. Maß der baulichen Nutzung
6.3. Dachneigung
6.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

7. Anträge und Genehmigungen zur Realisierung
7.1. Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet " Krakower Seenlandschaft"
7.2. Flächennaturdenkmal Großes Rahmannsmoor
7.3. Ausnahmegenehmigung zum Landeswaldgesetz

8. Eingriff in Natur und Landschaft

9. Erschließung des Plangebiets
9.1. Verkehrsanbindung
9.2. Trinkwasser
9.3. Löschwasser
9.4. Schmutzwasser
9.5. Regenwasser
9.6. Elektroenergie
9.7. Gasversorgung
9.8. Telefon
9.9. Abfallentsorgung

10. Literatur

RAINER LEISTNER
DIPL.-ING. ARCHITEKT
BAHNHOFSPLATZ 2
18292 KRAKOW AM SEE
TEL. 038457/23542 · FAX 23573

1. Vorhandene Planungen

1.1. Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern

Das Landesraumordnungsprogramm kennzeichnet den Bereich der Stadt Krakow am See und auch angrenzende Gemeinden als "Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung" und als "Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege". 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 Landesraumordnungsprogramm wird festgestellt, daß insbesondere in ländlichen Räumen die zentralen Orte als räumliche Entwicklungsschwerpunkte ausgebaut werden sollen (Pkt. 2.1.1.). Durch Bereitstellung von Dienstleistungseinrichtungen 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 zu erhöhen und somit sind Wohn- und auch Arbeitsmöglichkeiten zu schaffen.
Der Erholungsraum Krakower Seengebiet mit dem Luftkurort Krakow am See als Schwerpunkt wird weiterhin als Fremdenverkehrsschwerpunktraum des Binnenlandes gekennzeichnet.
Die Umgebung der Stadt Krakow am See wird teilweise als besonders strukturschwacher ländlicher Raum gekennzeichnet. Beispiel dafür ist die Nachbargemeinde Dobbin.

1.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Krakow am See befindet sich in der Aufstellung. Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist erfolgt; die Abwägung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken erfolgt gegenwärtig in den Ausschüssen der Stadtvertretung. Der Geltungsbereich dieses B-Plans ist zum überwiegenden Teil als "Wohnbaufläche" ausgewiesen. Gegen diese Ausweisung gab es im bisherigen Verfahren des Flächennutzungsplans keine Einwände.
Im südöstlichen Teil des B-Plangebiets wird der Flächennutzungsplan angepaßt.
Das weitere Verfahren zur Genehmigung des Flächennutzungsplans verzögerte sich wegen erforderlicher Zuarbeit und abschließender Fassung des Landschaftsplans.

RAINER LEISTNER
DIPL.-ING. ARCHITEKT
BAHNHOFSPLATZ 2
18292 KRAKOW AM SEE
TEL. 038457/23542 · FAX 23573

2. Mitteilung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Rostock hat mit Schreiben vom 06.07.1995 folgende Ziele für die Erarbeitung der verbindlichen Planung mitgeteilt:

- Bei der Ausweisung ausreichender Wohnbauflächen ist in zentralen Orten im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verdichteten Wohnformen der Vorrang einzuräumen. Dabei sind jedoch die standortspezifischen Besonderheiten sowie die örtlichen Bedingungen zu beachten.
  Da sich das Plangebiet in einem ökologisch sehr sensiblen und landschaftlich bewegtem Raum befindet, sind zu erwartende raumrelevante Umweltauswirkungen sorgfältig zu prüfen. Diese könnten sich insbesondere auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild beziehen. Davon abhängig ist die Geschossigkeit der Objekte sowie die Anordnung der Baulichkeiten und die Freiflächengestaltung zu bestimmen.
- Die Neubauprojekte müssen sich in die nähere Umgebung einfügen. Es ist eine den regionalen Eigenarten angepaßte Architektur anzustreben.
- Nach den uns vorliegenden Informationen ist der östliche Bereich des Plangebietes Bestandteil des LSG "Krakower Seenlandschaft". Überlagerungen mit anderen Ansprüchen sind zu berücksichtigen. Beim Umfang der notwendigen Herauslösung von Bereichen aus dem LSG ist zu beachten, daß die natürlichen Bedingungen eine wesentliche Bedeutung für den Erholungsraum mit dem Schwerpunkt Luftkurort Krakow am See einnehmen und daher durch weitere Versiegelung nur begrenzt eingeschränkt werden sollten. Vor der Inanspruchnahme peripherer Standorte sind die Potentiale der Innenentwicklung voll auszuschöpfen. Der notwendige Abstand zum Flächennaturdenkmal "Rahmannsmoor" ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen.
- Aus landesplanerischer Sicht gibt es bei Beachtung der in Punkt 2 getroffenen Aussagen grundsätzlich keine Bedenken zur Planungsabsicht.

3. Ziele des Bebauungsplans

Mit diesem Bebauungsplan soll dem dringenden Wohnbedarf der ansässigen Bevölkerung Rechnung getragen werden. Die Stadt Krakow am See hat per 1.9.1995 nach Angaben des Amtes Krakow am See 3424 Einwohner. Zum gleichen Zeitpunkt lagen bei der stadteigenen Wohnungsgesellschaft und dem Bauamt insgesamt 258 Anträge auf Wohnraum vor. Dieser große Bedarf resultiert aus dem schlechten Zustand der Wohnhäuser der Krakower Innenstadt und aus der Notwendigkeit des Freizuges dieser privaten und kommunalen Altbauhäuser zur Sanierung. In Einzelfällen gibt es bauaufsichtliche Anordnungen zum Freizug gefährdeter Häuser. Durch bereits erfolgte Privatisierung und Sanierung einzelner

RAINER LEISTNER
DIPL.- ING. ARCHITEKT
BAHNHOFSPLATZ 2
18292 KRAKOW AM SEE
TEL. 038457/23542 · FAX 23573

Altbauhäuser hat sich die Anzahl der Wohnungen in diesen Häusern wegen der Schaffung zeitgerechter Grundrißlösungen und insbesondere wegen dem Einbau von Bädern verringert. Diese Tendenz wird sich auch bei künftigen Sanierungen zeigen.
In Krakow am See befindet sich ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet mit der Bezeichnung "Altstadt". Bisher wurden die eingeworbenen Städtebaumittel in überwiegendem Anteil für Erschließungsarbeiten verwendet. Eine Sanierung von Gebäuden der Altstadt scheiterte bisher auch an nicht verfügbarem Ersatzwohnraum.
Neben diesen Gründen für den hohen Wohnraumbedarf gibt es natürlich auch den Wunsch vieler junger Familien nach entsprechendem Wohnraum.
In den Jahren nach 1989 wurde in Krakow am See ein Eigenheimgebiet mit 38 Wohnhäusern entwickelt und fertiggestellt. Danach konnten dem Wohnungsneubau nur noch vereinzelte Baulücken für Eigenheime zugeführt werden.
Ein weiteres Eigenheimbaugebiet wird mit dem B-Plan Nr. 3 "Beerboomscher Weg -1.BA" vorbereitet. Wegen kleinteiliger Eigentumsverhältnisse wurde ein Umlegungsverfahren nach Baugesetzbuch eingeleitet, dieses Verfahren wird noch längere Zeit bis zum Abschluß benötigen. In diesem Baugebiet ist auch kein mehrgeschossiger Wohnungsbau vorgesehen.
Das Plangebiet des B-Planes Nr. 6 "Erweiterung des Wohngebiets Dobbiner Chaussee" befindet sich in Nachbarschaft zu mehrgeschossigen Wohnhäusern aus den Jahren 1975/76 und 1989/91. In diesem Bereich wohnt bereits ein großer Teil der Krakower Bevölkerung. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich auch die Realschule mit Grund- und Hauptschulteil. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Marktplatz) beträgt etwa 800 m.
Im Plangebiet ist die Ausweisung von drei Bauplätzen für mehrgeschossige Wohnhäuser mit je zwei Aufgängen und von etwa neun Eigenheimplätzen in der Randlage vorgesehen. Das Stadtbild soll damit abgerundet werden.
Das gesamte Vorhaben dient dazu, die Funktion der Stadt Krakow am See als Unterzentrum zu stärken und die Bevölkerungsentwicklung zu stabilisieren.

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 "Erweiterung des Wohngebiets Dobbiner Chaussee" umfaßt folgende Flurstücke bzw. Teilflächen der Gemarkung Krakow :

Flurstück	Teilfläche/Gesamtfläche	Flur	Größe
188/17	Teilfläche	4	2.317 qm
58/5	Gesamtfläche	12	5.143 qm
54/16	Gesamtfläche	12	12.965 qm
53/6	Gesamtfläche	12	1.875 qm
52	Teilfläche	12	3.516 qm
Gesamtfläche			25.816 qm
Gerundet			25.800 qm

RAINER LEISTNER
DIPL.-ING. ARCHITEKT
BAHNHOFSPLATZ 2
18292 KRAKOW AM SEE
TEL. 038457/23542 · FAX 23573

Das Plangebiet wird durch folgende Flächen eingegrenzt :

Im Norden : Kleingartenanlage und kleines Waldstück
Im Osten : Großes Rahmannsmoor
Im Süden : Waldstück sowie Dobbiner Chaussee mit Wohnbebauung
Im Westen : Wohnbebauung

Das Plangebiet hat eine Höhenlage von etwa 59 m bis 64 m über HN und hat von allen Seiten zum Großen Rahmannsmoor ein natürliches Gefälle.

5. Einschätzung des Plangebiets

5.1. Baugrund

Es liegt ein geotechnischer Bericht des Baugrundbüros Sydow vom 16. Mai 1995 vor. Zur Anfertigung dieses Berichts wurden 5 Rammkernsondierungen bis in 10 m Tiefe unter Terrain im Plangebiet ausgeführt. Ein älteres Gutachten wurde zur Beurteilung herangezogen.
Der Gutachter stellt fest, daß der Standort unter einer Mutterbodenschicht einheitlich mineralische Lockergesteine aufweist, die für eine Bebauung prinzipiell geeignet sind.
Geschiebemergel mit einer mindestens steif-plastischen Konsistenz und Sande in einer mindestens mitteldichten Lagerung stellen einen relativ guten Baugrund dar. Auf diesen Böden können Wohnhäuser ohne Probleme mittels Einzel- und Streifenfundamenten flach gegründet werden. In Bereichen mit bindigen Böden mit weich-plastischer Konsistenz sind nach weitergehenden Untersuchungen zusätzliche Maßnahmen wie Bodenaustausch, Fundamentplatten o.ä. festzulegen.

5.2. Altlasten

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit landwirtschaftlich bearbeitet. Es gibt keinerlei Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen. Auch die bereits durchgeführte Baugrunduntersuchung mit den Rammkernsondierungen ergab keinerlei Hinweise auf Altlasten.
In der Stellungnahme des Landkreises Güstrow vom 28.11.95 wird festgestellt, daß dem Abfallwirtschaftsamt zur Zeit keine Altlastenverdachtsflächen bekannt sind.

5.3. Bodenfunde

Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, die während der Erdarbeiten entdeckt werden, sind der Unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Fundstelle ist zu sichern.

RAINER LEISTNER
DIPL.-ING. ARCHITEKT
BAHNHOFSPLATZ 2
18292 KRAKOW AM SEE
TEL. 038457/23542 · FAX 23573

5.4. Immissionsschutz

Im Umfeld des Plangebietes (siehe Punkt 4) befinden sich keine störenden Schallquellen. Der Verkehrslärm der Landesstraße 204 in Richtung Dobbin und Linstow wird durch die vorhandene Bebauung und Topographie wirksam abgeschirmt.

6. Erläuterungen zu den Planfestlegungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend Baunutzungsverordnung § 3 wird ein Reines Wohngebiet ausgewiesen. Zulässig sind nur Wohngebäude.
Von der Möglichkeit des § 3 (3) zur ausnahmsweisen Zulassung von

1. Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

wird wegen der geringen Fläche des Plangebiets kein Gebrauch gemacht.
Stellplätze und Garagen sind im Plangebiet entsprechend § 12 (2) BauNVO nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Fahrzeuge sind nach § 12 (3) BauNVO unzulässig.
Spielflächen sind im Plangebiet nicht vorgesehen, da sich auf dem in nordwestlicher Richtung angrenzenden Grundstück ein Kinderspielplatz von etwa 1000 qm Größe befindet.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

6.2.1. Mehrgeschossiger Wohnungsbau

Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl wird zur Reduzierung des Anteils des versiegelten Bodens mit 0,3 festgelegt. Die vorgesehenen Wohnhäuser mit zwei Aufgängen haben eine bebaute Fläche von ca. 450 qm. Damit ist eine minimale Grundstücksgröße von 450/0,3 = 1500 qm erforderlich.
Diese Grundstücksgrößen können bereitgestellt werden.
Die gewählte Grundflächenzahl liegt unterhalb der Obergrenze von 0,4 nach § 17 BauNVO.

RAINER LEISTNER
DIPL.-ING. ARCHITEKT
BAHNHOFSPLATZ 2
18292 KRAKOW AM SEE
TEL. 038457/23542 · FAX 23573

Geschoßflächenzahl
Da maximal drei Vollgeschosse zulässig sind wird die Geschoßflächenzahl in dreifacher Höhe der Grundflächenzahl mit 0,9 festgesetzt.
Die gewählte Geschoßflächenzahl liegt unterhalb der Obergrenze von 1,2 nach § 17 BauNVO.

Vollgeschosse
Die LBauO M-V definiert Vollgeschosse als Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses oder, wenn kein darunter liegendes Geschoß vorhanden ist, zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.
Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

6.2.2. Einfamilienhäuser

Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl wird hier ebenfalls mit 0,3 festgesetzt.
Bei der vorgesehenen Parzellierung entstehen Baugrundstücke mit minimal 520 qm Fläche .
Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 ergibt sich somit eine bebaubare Fläche von 156 qm. Diese Fläche ist für ein Einfamilienhaus ausreichend groß.
Die zulässige Grundfläche darf nach BauNVO grundsätzlich durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Im östlichen Teil des Plangebiets darf diese Überschreitung zur Reduzierung des Anteils des versiegelten Bodens nur um bis zu 30 vom Hundert erfolgen.

Geschoßflächenzahl
Die Geschoßflächenzahl wird ebenfalls mit 0,3 festgesetzt. Somit sind in der Regel nur eingeschossige Häuser mit Dachausbau zulässig.

Vollgeschosse
Es ist nur 1 Vollgeschoß zulässig.

6.3. Dachneigung

Im Plangebiet wird eine Dachneigung von 35° bis 50° festgelegt. Die Wohnhäuser erhalten somit ausbaufähige Dachgeschosse.

RAINER LEISTNER
DIPL.-ING. ARCHITEKT
BAHNHOFSPLATZ 2
18292 KRAKOW AM SEE
TEL 03845/23542 · FAX 23573

6.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der Regenentwässerung ist im nördlichen Teil des Plangebiets ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Krakow am See festgesetzt.
Es dient dem Bau und der langfristigen Sicherung eines Verbindungskanals zwischen dem Plangebiet und der vorhandenen Regenentwässerung, die in Zusammenhang mit dem Wohnhaus Dobbiner Straße 23-29 verlegt wurde.

7. Anträge und Genehmigungen zur Realisierung

7.1. Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet "Krakower Seenlandschaft"

Der Landrat des Landkreises Güstrow hat die Verordnung über die Festsetzung des Landschaftschutzgebietes (LSG) "Krakower Seenlandschaft" mit Datum vom 29.07.1996 neu erlassen. Die Verordnung wurde am 13.08.1996 in der Schweriner Volkszeitung, Güstrower Anzeiger, veröffentlicht und damit rechtskräftig. Das Plangebiet ist somit vollständig aus dem LSG herausgelöst.

7.2. Flächennaturdenkmal Großes Rahmannsmoor

1987 wurde das Große Rahmannsmoor mit Beschluß des Rates des Kreises Güstrow als Flächennaturdenkmal unter Schutz gestellt. Da das Bundesnaturschutzgesetz den Begriff "Flächennaturdenkmal" nicht beinhaltet ist eine Umbenennung in die Kategorie "Geschützter Landschaftsbestandteil" oder "Naturdenkmal" zu erwarten. Die Grenze des Flächennaturdenkmals verläuft an der Wasserkante des Moores. In Zusammenhang mit der Erarbeitung des Flächennutzungsplans und auch in Vorbereitung dieses B-Plans wurde vom Landkreis Güstrow als Untere Naturschutzbehörde ein Mindestabstand zwischen Bebauung und Großem Rahmannsmoor von 50 m festgelegt. Dieser Mindestabstand wird durch Festlegung der Baugrenzen und der Textlichen Festsetzung TF 2 über Garagen und Nebengebäude gewährleistet.

7.3. Ausnahmegenehmigung zum Landeswaldgesetz

In nordöstlicher und südöstlicher Richtung wird das Plangebiet von Wald begrenzt. Die Grenze des Waldes wurde aus dem aufgemessenen Lage- und Höhenplan übernommen.
Das Landeswaldgesetz Mecklenburg - Vorpommern fordert in § 20 bei der Errichtung von baulichen Anlagen grundsätzlich einen Abstand von 50 m zum Wald. Die Einhaltung dieser Forderung würde eine Bebauung dieses relativ kleinen Plangebiets wesentlich erschweren bzw. aus wirtschaftlichen Gründen unmöglich machen.

RAINER LEISTNER
DIPL.-ING. ARCHITEKT
BAHNHOFSPLATZ 2
18292 KRAKOW AM SEE
TEL. 038457/23542 · FAX 23573

Das Forstamt Krakow hat mit Datum vom 6.12.1995 eine Ausnahmegenehmigung dazu erteilt. Der Abstand baulicher Anlagen zum Wald darf folgendermaßen reduziert werden:

a) auf 10 m bezüglich des Waldes auf Flurstück 188/17

b) auf 15 m bezüglich des Waldes auf Flurstück 48 und 50

c) auf 5 m bezüglich des Abstands zwischen Erschließungsstraße und Wald

Der Eigentümer der baulichen Anlagen hat auf Haftungsansprüche jeglicher Art gegen den Waldbesitzer für von diesem Wald ausgehende Gefahren unwiderruflich zu verzichten. Dieser Verzicht auf Haftungsansprüche ist in Form von Grunddienstbarkeiten zu sichern und an Grundstückserwerber zu übertragen.
Die genannten Abstände werden durch die Baugrenze und durch die Textliche Festsetzung TF 2 über Garagen und Nebengebäude im B-Plan gewährleistet.
Die Festlegungen a) und b) der Ausnahmegenehmigung entsprechen dem Antrag. Bezüglich der Festlegung c) wurde der Verzicht auf einen Schutzabstand zwischen Erschließungsstraße und Wald beantragt. Da diesem Antrag nicht vollständig stattgegeben wurde, erfolgte eine Änderung des Vorentwurfs. Erschließungsstraße und Bauflächen wurden in Richtung Westen verschoben.

8. Eingriff in Natur und Landschaft

Die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes erfolgte durch das Büro Hortiplan in Klein Upahl. Der Grünordnungsplan wurde den Naturschutzbehörden und wird der Genehmigungsbehörde zur Prüfung beigefügt.
Die Festsetzungen des Grünordnungsplans sind in den B-Plan eingearbeitet.
Im Grünordnungsplan wird zusammenfassend festgestellt, daß dem gesetzlich vorgeschriebenem Gebot zur Minimierung von Eingriffen nicht in vollem Umfang Rechnung getragen werden kann. Ursache dafür ist die hohe Qualität der vorhandenen Flächen.
Aus der ökologischen Bilanzierung entsprechend der allgemein angewendeten "Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft" (Land Hessen, 1992) ergibt sich ein nicht auszugleichender Wert von 266.641,5 Punkten.
Diese Punktzahl kann als Geldwert angegeben werden. Zugrunde gelegt wird dabei der Rekultivierungsindex (REI). Dieser beläuft sich derzeit auf 0,62 DM je Wertpunkt. Daraus ergibt sich ein Geldwert von 165.318,00 DM.
Nach Rücksprache mit der Naturschutzbehörde des Landkreises Güstrow ist es als erforderlich anzusehen, daß 85 % des Landschaftsausgangswertes nach Abschluß des Vorhabens zu realisieren sind.

RAINER LEISTNER
DIPL.- ING. ARCHITEKT
BAHNHOFSPLATZ 2
18292 KRAKOW AM SEE
TEL. 038457/23542 · FAX 23573

Folgende Ersatzmaßnahmen werden festgelegt:

a) Ausgrenzung einer Schutzzone im B-Plangebiet (westlich des Moores) sowie in ausgewiesenen Bereichen entlang des Moores
b) Fassung und Ableitung des Regenwassers der Dachflächen durch Rohrversickerung

Bei Umsetzung der o.g. Maßnahmen wird der durch die Bebauung an der Dobbiner Chaussee vorgenommene Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt gemindert und auf 85 % des Landschaftsausgangswertes reduziert.
Die Realisierung von a) und b) wird durch die Textlichen Festsetzungen TF 5.8 und TF 5.9 sowie TF 5.7 der Satzung festgeschrieben.

9. Erschließung des Plangebiets

9.1. Verkehrsanbindung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über eine mindestens 5,5 m breite vorhandene Asphalt- bzw. Betonstraße zum Eigenheimgebiet Am Wald. Diese Straße führt direkt an die Landesstraße 204 von Krakow am See zum Autobahnanschluß Linstow.

9.2. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschluß an die vorhandene Trinkwasserleitung Az150 an der angrenzenden Betonstraße möglich.

9.3. Löschwasser

Mit Hinweis auf das Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. legt die Abteilung Brandschutz des Landkreises fest, daß für den Grundschutz des Plangebiets Löschwasser in der Menge von 48 cbm/h für mindestens 2 Stunden sicherzustellen ist.
Die Bereitstellung von Löschwasser ist durch die zentrale Trinkwasserversorgung gewährleistet. Dazu wird von der in der Nähe befindlichen Trinkwasserleitung in DN 150 eine Versorgungsleitung ebenfalls in DN 150 in das Plangebiet verlegt und ein Hydrant zur Löschwasserentnahme gesetzt.

RAINER LEISTNER
DIPL.- ING. ARCHITEKT
BAHNHOFSPLATZ 2
18292 KRAKOW AM SEE
TEL. 038457/23542 · FAX 23573

9.4. Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird innerhalb des Plangebiets über Freispiegelleitungen einem Sammelschacht zugeführt. Von dort wird das Schmutzwasser über eine Druckrohrleitung dem Kanalnetz in der Eigenheimsiedlung "Am Wald" zugeführt.
Über das Schmutzwasserkanalnetz wird das Abwasser in die neue Kläranlage Charlottenthal transportiert.

9.5. Regenwasser

Das Regenwasser der Straßenflächen wird gesammelt und der vorhandenen Regenkanalisation nördlich des 40-WE Wohnblocks Dobbiner Straße 23-29 zugeführt. Über die vorhandene Steinzeugleitung DN 300 mit starkem Gefälle und Verfallschächten wird das Wassser einem breiten Graben nördlich des Plangebiets zugeführt. Von dort unterquert es den Buchenweg und fließt durch einen Graben in den Krakower See.
Das Regenwasser der Dachflächen wird dezentral in den anstehenden Untergrund versickert, das bei Starkregen vom Erdreich nicht aufnehmbare Regenwasser wird ebenfalls der o.g. vorhandenen Regenkanalisation zugeführt.
Die Stellplätze werden mit Rasengittersteinen befestigt, Regenwasser kann somit unmittelbar versickern.

9.6. Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch die WEMAG über das vorhandene Netz gewährleistet.

9.7. Gasversorgung

Der HanseGas GmbH wird als Betreiber des Erdgasnetzes in Krakow am See die Verrohrung des Plangebiets angeboten.

9.8. Telefon

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt über die Deutsche Telekom AG.

RAINER LEISTNER
DIPL.- ING. ARCHITEKT
BAHNHOFSPLATZ 2
18292 KRAKOW AM SEE
TEL. 038457/23542 · FAX 23573

9.9. Abfallentsorgung

Der Landkreis Güstrow hat das Unternehmen Städtereinigung West mit der Entsorgung des Hausmülls beauftragt. Für die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle besteht nach Abfallsatzung des Landkreises Anschlußpflicht.

10. Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986, zuletzt geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.8.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.9.1990
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990, zuletzt geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr.2 des Einigungsvertrages vom 31.8.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.9.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.4.1994
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern (KV M-V) vom 18.2.1994
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG) vom 8.2.1993
- Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg - Vorpommern vom 10.1.1992
- Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Landesverordnung vom 16.7.1993
- Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock in der Fassung der Landesverordnung vom 18.10.1994
- Grünordnungsplan zum B- Plan, Hortiplan, vom 25.09.1995 zuletzt geändert am 10.01.1996

Krakow am See, im November 1996

.....
Geistert, Bürgermeister