

**Begründung zum**  
**Bebauungsplan Nr. 20**  
**" Beerboomscher Weg – 2. BA "**  
**der Stadt Krakow am See**



**Dezember 2002**

## Inhaltsverzeichnis

1. Vorhandene Planungen
  - 1.1. Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern
  - 1.2. Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg / Rostock
  - 1.3. Flächennutzungsplan
2. Mitteilung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung
3. Ziele des Bebauungsplans
  - 3.1. Ziele
  - 3.2. Qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs.1 BauGB
4. Räumlicher Geltungsbereich
5. Einschätzung des Plangebiets
  - 5.1. Bisherige Nutzungen
  - 5.2. Höhenlage
  - 5.3. Baugrund und Hydrogeologie
  - 5.4. Altlasten
  - 5.5. Denkmalschutz
  - 5.6. Immissionsschutz
6. Eingriff in Natur und Landschaft
  - 6.1. Prüfung der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung
  - 6.2. Schutzgebiete nach § 21 Landesnaturschutzgesetz
  - 6.3. Beschreibung der Eingriffe sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
  - 6.4. Waldabstand
7. Erläuterungen zu den Planfestlegungen
  - 7.1. Art der baulichen Nutzung
  - 7.2. Maß der baulichen Nutzung
  - 7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
  - 7.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
  - 7.5. Gestalterische Festsetzungen
8. Erschließung des Plangebiets
  - 8.1. Verkehrsanbindung und öffentliche Stellplätze
  - 8.2. Spielplatz
  - 8.3. Trinkwasser
  - 8.4. Löschwasser
  - 8.5. Schmutzwasser
  - 8.6. Niederschlagswasser
  - 8.7. Elektroenergie
  - 8.8. Gasversorgung
  - 8.9. Telefon
  - 8.10. Abfallentsorgung
9. Literatur

Anlage: - Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Dezember 2002  
- Messbericht zur Ermittlung der im B – Plangebiet Nr. 20 „Beerboomscher Weg – 2. Bauabschnitt“ auftretenden Geräuschimmissionen durch Gewerbelärm,  
Sachverständigenbüro Dr. Degenkolb für Lärmschutz und Umweltmanagement vom 20.11. 2002

## **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 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.

Spiel- und Sportstätten sind in allen zentralen Orten der Nahbereichsstufe vorzuhalten. Die vorhandenen Sport- und Spielanlagen sind möglichst für den Schulsport, den Leistungs- und Breitensport sowie die Freizeitgestaltung vielfältig zu nutzen. Für den Freizeitsport sind bessere Voraussetzungen zu schaffen.

### **1.3. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Krakow am See wurde im Dezember 2001 wirksam. Das Plangebiet ist im FNP als Wohnbaufläche W 15 und zum größeren Teil als Grünfläche definiert. Der FNP befindet sich im 1. Änderungsverfahren, die Erfordernisse dieses B-Plans werden abgestimmt und übernommen.

## **2. Mitteilung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Mit der Planungsanzeige wurden dem Amt für Raumordnung und Landesplanung die Kurzbegründung sowie Auszüge aus der Flurkarte, eine Übersichtskarte, ein Ausschnitt aus dem FNP und der 1. Vorentwurf des B-Plans übergeben. In der Kurzbegründung wurde die Plangebietsgröße mit ca. 7,96 ha angegeben.

Das Amt stellt dazu mit Schreiben vom 04.03.2002 fest:

Mit den bisher angezeigten und raumordnerisch positiv beurteilten Planungen für Wohnstandorte bewegt sich die Stadt noch im Rahmen eines nachfragegerechten und raumordnerisch vertretbaren Wohnungsbaus.

Die Planung führt einen größtenteils erschlossenen und bebauten Wohnstandort weiter. Gleichzeitig wird dem raumordnerischen Ziel zur Entwicklung von Freizeit- und Sporteinrichtungen entsprochen.

Aus dem 1. Vorentwurf zum B-Plan Nr. 20 ist zu entnehmen, dass auch die raumordnerischen Belange zum Immissionsschutz zwischen Sportplatz und Wohnbebauung Beachtung finden werden (Lärmschutzwall).

Die Aufstellung des B-Planes Nr. 20, verbunden mit der erforderlichen Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Krakow am See, ist mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

## **3. Ziele des Bebauungsplans**

### **3.1. Ziele**

Die Stadt Krakow am See erweitert mit diesem B-Plan die Wohnbauflächen für den Eigenheimbau und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Neubau eines Sportplatzes und einer Garagenanlage.

Der nördlich angrenzende Bebauungsplan "Beerboomscher Weg – 1.BA" hat die Realisierung eines Wohngebiets mit 35 Bauplätzen ermöglicht. Von diesen Bauplätzen sind gegenwärtig 28 Stück bebaut, nur noch ein Grundstück befindet sich im Besitz der Stadt. Entsprechend schon lange Zeit bestehender Vorstellungen zum Flächennutzungsplan soll die Wohnbaulandentwicklung südlich der Stadt im Anschluß an den 1. BA Beerboomscher Weg fortgesetzt werden. Der B-Plan ermöglicht entsprechend der vorgeschlagenen Parzellierung den Bau von 38 Eigenheimen.

Im östlichen Teil des Plangebiets wird ein Sportplatz mit Großfeld-Fußballplatz, 400-m Bahn und anderen Einrichtungen ausgewiesen. Dieser Sportplatz befindet sich unmittelbar neben der allgemeinbildenden Schule mit der neuen Schulsporthalle. Der Sportplatz soll für den Schulsport und für den Vereinssport genutzt werden.

Die ausgewiesene Garagenanlage zwischen Friedhof und Sportplatz beinhaltet 44 vorhandene Garagen und 66 neu bebaubare Standplätze. Die neu ausgewiesenen Stellplätze stellen eine Alternative für die Garagenanlage an der Dobbiner Chaussee zwischen ehemaliger Konsumkaufhalle und Friedhof dar. Es sollen also angrenzende Wohngebiete, die vor 1990 nicht ausreichend mit Stellplätzen bedacht wurden, an dieser Stelle mit Garagen versorgt werden.

### **3.2. Qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB**

Für die Qualifikation des Bebauungsplans entsprechend § 30 Abs. 1 BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Art der baulichen Nutzung  
durch Festsetzung der Wohnbaufläche und eines Reinen Wohngebiets in TF 1 sowie der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Sportanlage
- Maß der baulichen Nutzung  
durch Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ in Baufeld 1 und 2 sowie der zulässigen Grundfläche in Baufeld 3 und der Zahl der Vollgeschosse
- Überbaubare Grundstücksflächen  
durch Festsetzung von Baugrenzen
- Örtliche Verkehrsflächen  
durch Festsetzung der Erschließungsstraßen und -wege

### **4. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet wird durch folgende Flächen eingegrenzt :

Im Norden :	Neuer Friedhof und Kleingartenanlage Sonnenschein
Im Osten :	Schulgelände (Turnhalle), Reeder Bruch und Paperinschen Berg
Im Süden :	freie Feldlage
Im Westen :	Wohnbaugebiet "Beerboomscher Weg – 1. BA" und Kleingartenanlage Lorenzkolonie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 "Beerboomscher Weg – 2. BA" umfasst folgende Flurstücke bzw. Teilflächen von Flurstücken der Flure 6 und 10 der Gemarkung Krakow :

Flurstück	Teilfläche	Größe in m <sup>2</sup>	Flurstück	Teilfläche	Größe in m <sup>2</sup>
<u>Flur 6</u>			<u>weiter Flur 10</u>		
	ja		Übertrag		14.945
372		793	36/5		490
373		4.791	37/1		719
421		6.330	37/2		463
509		4.856	37/3		451
510		2.059	38	ja	835
511		5.723	39	ja	1.545
512		2.862	40/1		7.986
			40/2		3.828
Summe Flur 6		27.414	40/3		3.802
			41/1		5.279
			41/2		104
			42		5.279
			46		25
			47		96
			48		310
			49		865
			50		118
			51		1.890
			52		2.313
			53		1.047
			54		2.797
			55		1.123
			56		704
			57		859
			58		21
			59		63
			60		325
			61		276
			64	ja	536
			77/4		283
			88/3		9
Übertrag		14.945	Flur 10		59.386
			Flur 6		27.414
			Gesamtgröße		86.800

Die Flächengrößen der obigen Flurstücke wurden dem Automatischen Liegenschaftsbuch (ALB) entnommen.

Die graphische Feststellung der Plangebietsgröße entlang der Plangebietsgrenze ergab eine Fläche von 83.419 m<sup>2</sup>. Zu der oben rechnerisch ermittelten Summe der Flurstücke ergibt sich somit eine

Differenz von 3.381 m<sup>2</sup>. Diese Differenz resultiert vermutlich aus alten Katasterunterlagen und kann nur durch Neuvermessung korrigiert werden.

## **5. Einschätzung des Plangebiets**

### **5.1. Bisherige Nutzungen**

Im Plangebiet gab es bisher folgende Nutzungen :

- Garagen
- Ödland
- Kleinsportanlage für Schulsport
- stillgelegte Kläranlage
- Wiese / Koppel
- eingezäunte Fläche mit der Nutzungsabsicht Friedhof
- Garten
- Ackerbrache

### **5.2. Höhenlage**

Das Plangebiet hat eine Höhenlage zwischen ca. 52 bis 64 m über HN.

### **5.3. Baugrund und Hydrogeologie**

Der anstehende Baugrund wurde 1995 von der Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik Wittenförden großflächig untersucht. 2001 wurde diese Untersuchung für die Wohnbauflächen in südlicher Richtung erweitert und an kritischen Stellen präzisiert. Zusammenfassend wurde ein Übersichtsplan zu den Baugrundverhältnissen im künftigen Wohngebiet erstellt. Der Baugrund wurde darauf in folgende Kategorien eingeteilt:

- Mit normalem Aufwand bebaubare Fläche
- Mit erhöhtem Aufwand bebaubare Fläche
- Schwer- oder nichtbebaubare Fläche

Die schwer- oder nichtbebaubaren Fläche befinden sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Die mit erhöhtem Aufwand bebaubare Fläche wird von einem Baugrundstück als überbaubare Fläche genutzt.

Der Bereich des Sportplatzes bleibt einer späteren Baugrunduntersuchung vorbehalten.

#### **5.4. Altlasten**

Im östlichen Teil des Plangebiets befand sich die ehemalige Kläranlage der Stadt Krakow am See. Dieser Standort wurde im Sinne einer Altlastenverdachtsfläche geprüft. Der Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow, Bützow, Sternberg teilt dazu mit, dass „die ehemalige Kläranlage außer Betrieb genommen wurde und im 1. Halbjahr 2002 im Auftrag des WAZ und mit Bauüberwachung durch die EURAWASSER Mecklenburg GmbH ordnungsgemäß und fachgerecht entsorgt wurde. Auf dem betreffenden Kläranlagen-Grundstück befinden sich keine durch den ehemaligen Kläranlagenbetrieb kontaminierten bzw. mit Schadstoffen versehene Böden.“ Es wird davon ausgegangen, dass im Bereich der ehemaligen Kläranlage keine Altlasten vorhanden sind.

Weitere Altlastverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

#### **5.5. 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.

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.

#### **5.6. Immissionsschutz**

Für das Reine Wohngebiet sind folgende Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm einzuhalten:

Tags	50 dB(A)
Nachts	35 dB(A)

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Weidhofer Holzmanufaktur GmbH. Zur Ermittlung und Wertung der von diesem Betrieb verursachten Geräuschemissionen wurde das Sachverständigenbüro Dr. Degenkolb beauftragt. Der Meßbericht vom 20.11.2002 wird der Begründung als Anlage beigefügt. In der Zusammenfassung des Meßberichts wird folgendes festgestellt :

Die Ermittlung, Beurteilung und Wertung der von der Anlage an den Immissionsorten verursachten Geräuschemissionen erfolgt nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) an 6 Meßpunkten innerhalb des Plangebiets.

Die Messungen fanden am 18. 11. zwischen 21 Uhr und 22.40 Uhr bei Mitwindbedingungen statt. Während dieser Zeit arbeitete das Werk bezüglich des technologischen Ablaufes und der Auslastung im normalen Anlagenbetrieb.

Die an den sechs exponierten Messpunkten für die Beurteilungszeit „Nacht“ ermittelten Beurteilungspegel liegen zwischen 27 dB(A) und 34 dB(A). Wird jedoch berücksichtigt, dass diese Messwerte als Stichprobe betrachtet werden müssen und demnach der Beurteilungspegel innerhalb eines Wertebereiches liegt, dessen Obergrenze der Wert  $L_{r,0}$  ist, so existiert die Wahrscheinlichkeit, dass an den Messpunkten MP 3 und MP 8 der Beurteilungspegel 1 dB über dem Immissionsrichtwert für Reine Wohngebiete, nachts liegt.

Es muss darauf hingewiesen werden, dass die in der Tabelle 2 ausgewiesenen Beurteilungspegel sogenannte Langzeitmittelungspegel sind, die eine Vielzahl von Witterungsbedingungen erfassen. Der Pegel bei Mitwindbedingungen (bei denen die Schallausbreitung begünstigt wird) ist um den Wert  $C_{met}$  größer.

Ein Überschreiten des Spitzenpegelkriteriums von 55 dB(A) für die Immissionsorte während der Beurteilungszeit „Nacht“ wurde bei keiner Messung festgestellt.

Da die lärmintensiven Anlagen des untersuchten Betriebes während der Messungen in Betrieb waren wird davon ausgegangen, dass die Einhaltung des deutlich höheren Immissionsrichtwerts tags mit ausreichender Sicherheit nicht gefährdet ist und sich somit diesbezügliche Untersuchungen erübrigen.

Aus der möglichen geringfügigen Überschreitung der Immissionsrichtwerte nachts im Plangebiet resultiert keine übermäßige Belastung der Bewohner. Vergleichsweise wäre bei Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets der dann geltende Orientierungswert von 40 dB(A) deutlich unterschritten. Zum Schutz der künftigen Bewohner vor nicht ganz auszuschließenden, höheren Schallimmissionen zur Nachtzeit wird mit TF 4 festgesetzt, dass die Schlafräume zur lärmabgewandten Seite nach Norden bzw. Westen zu orientieren sind. Sollte dies nicht möglich sein, so sind die Außenbauteile mit einem ausreichenden Schalldämmmaß zu dimensionieren. Entsprechend DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Tabelle 8 wird das Plangebiet in den Lärmpegelbereich I eingeordnet. Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume der Wohnungen sollen danach ein resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens 30 dB besitzen. Da die Gefährdung nur nachts zu erwarten ist, wird diese Forderung in TF 4 auf die Schlafräume eingegrenzt. Weiterhin sind lärmgedämmte Lüftungseinrichtungen für die Schlafräume einzubauen.

Im Plangebiet wird neben dem Reinen Wohngebiet ein Sportplatz für Schul- und Vereinssport geplant. Der minimale Abstand zwischen diesen beiden Nutzungen beträgt ca. 70 m.

Es ist vorgesehen, unmittelbar am Sportplatz einen Lärmschutzwall aufzuschütten und zu bepflanzen. Die dafür erforderliche Fläche ist in der Planzeichnung vorgesehen. Die Dimensionierung der Lärmschutzanlage erfolgt bei weiterer Planung des Sportplatzes.

Weitere Ansätze für Immissionsschutzmaßnahmen werden nicht gesehen.

## **6. Eingriff in Natur und Landschaft**

### **6.1. Prüfung der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung**

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird anhand der 4 Fallgruppen des Landeserlasses vom 27.09.2001 geprüft:

- a) Es wird keine UVP-pflichtige Anlage vorbereitet.
- b) Es wird kein Vorhaben vorbereitet, für das ein Planfeststellungsbeschluß erforderlich ist.
- c) Es wird kein Vorhaben der Nummern 18.1 bis 18.8 der Anlage 1 zum UVPG vorbereitet.

Der B-Plan setzt in Baufeld 1 und 2 Wohnbauflächen in der Größe von ca. 28.500 m<sup>2</sup> mit einer GRZ von 0,3 fest. Daraus ergibt sich eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von 8.550 m<sup>2</sup>. Mit der zulässigen Überbauung von 2.450 m<sup>2</sup> von Baufeld 3 ergibt sich eine Gesamtbebauung von 11.000 m<sup>2</sup>. Dieser Wert ist deutlich kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> nach Punkt 18.7.2. der Anlage 1 zum Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie. Der Sportplatz wird in der genannten Anlage 1 nicht erwähnt, im Landeserlass werden unter den Erläuterungen zu Freizeitparks (3.2. Nr. 3) Sportanlagen ausdrücklich von Freizeitparks abgegrenzt und keiner weiteren UVP-pflichtigen Kategorie zugeordnet.

Somit besteht keine Verpflichtung zur allgemeinen Vorprüfung des Vorhabens auf Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

- d) Es wird kein Vorhaben der Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ des Landes-Umwelt-Richtlinien-Umsetzungsgesetzes vorbereitet.

Nach den oben genannten Kriterien ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

### **6.2. Schutzgebiete nach § 21 Landesnaturschutzgesetz**

Vom Plangebiet werden keine Nationalparke, Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile berührt.

### **6.3. Beschreibung der Eingriffe sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Der vorhandene Bestand an Biotoptypen und die vorgesehenen Eingriffe werden in der anliegenden Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ermittelt. Daraus abgeleitet ergeben sich Ausgleichsmaßnahmen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind in den Textlichen Festsetzungen definiert.

Zusätzlich werden folgende Ersatzmaßnahmen vorgesehen:

- Abriss des 40 m hohen alten Industrie-Schornsteins am Heizhaus Dobbiner Chaussee
- Abriss und Entsiegelung baulicher Anlagen des ehemaligen Reitplatzes Möllen
- Abriss und Entsiegelung der Kläranlage am Heizhaus Dobbiner Chaussee
- Teilabriss des Heizhauses Dobbiner Chaussee
- Ausführungsplanung für Maßnahmen am Sprengsoll
- Ersatz für das § 20 Biotop am Sportplatz außerhalb des Plangebiets

Insbesondere mit dem Schornsteinabriss wird ein bedeutender Beitrag zur Verbesserung des Landschaftsbildes der Stadt Krakow am See geleistet.

Die Erschließung des Wohngebiets einschließlich Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden von der Stadt Krakow am See selbst durchgeführt.

Der durch den B-Plan vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu 98 % ausgeglichen. Die Stadt erbringt diese Leistung mit hohem finanziellen Aufwand. Die entstehenden Kosten werden auf die künftigen Eigentümer der Bauplätze verteilt. Zur Erreichung des landesplanerischen Ziels der Ansiedlung der Bürger in den zentralen Orten ist es erforderlich, die Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen je Baugrundstück zu begrenzen. Nur so können Grundstückspreise ermöglicht werden, die den Preisen in kleineren Gemeinden mit Fördermöglichkeiten zur Entwicklung der Landwirtschaft vergleichbar sind..

Die Stadt hält einen Ausgleich von 98 % für ausreichend und angemessen.

#### **6.4. Waldabstand**

In § 20 des Landeswaldgesetzes ist folgendes festgesetzt:

Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen zum Wald ein Abstand von 50 m einzuhalten. Die Forstbehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn die Einhaltung des Abstandes zu einer unbilligen Härte führen würde.

Im südlichen Teil des Plangebiets wird der Abstand zum Wald des Paperinschen Bergs durch die dargestellte Planung auf 30 m reduziert. Auf Antrag des Amtes Krakow am See hat das Forstamt Güstrow am 27.06.2002 einen Bescheid über eine Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des Waldabstandes erlassen.

### **7. Erläuterungen zu den Planfestlegungen**

#### **7.1. Art der baulichen Nutzung**

Es wird ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Für das Baufeld 3 wird als besonderer Nutzungszweck „Garagen“ ausgewiesen. Neben dem Reinen Wohngebiet wird ein Sportplatz ausgewiesen.

#### **7.2. Maß der baulichen Nutzung**

##### **Baufeld 1 und 2**

Die max. GRZ für Reine Wohngebiete beträgt nach BauNVO 0,4. Mit der Zielstellung einer lockeren Wohnbebauung am Rand einer Kleinstadt und der Erhaltung ausgedehnter privater Grünanlagen wird diese Obergrenze für diesen B-Plan auf 0,3 reduziert.

Entsprechend des Parzellierungsvorschlags bedeutet diese Festsetzung für die kleinste Parzelle von 506 m<sup>2</sup> eine bebaubare Fläche von 151 m<sup>2</sup>, dies ist für ein Einfamilienhaus ausreichend.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die bebaubare Fläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO um 50% überschritten werden.

### Baufeld 3

Es wird ein Standort mit intensiver Garagennutzung ausgewiesen. Unter der Annahme einer Grundfläche für eine neue Garage von 3,6m x 6,0m und der Festsetzung einer geschlossenen Bebauung können auf dem ausgewiesenen Standort 60 neue Garagen errichtet werden.

Für alle Baufelder wird max. 1 Vollgeschoss festgesetzt.

#### **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 Geschöß vorhanden ist, zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

### **7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Für die Wohnhäuser in Baufeld 1 und 2 wird offene Bauweise festgesetzt. Die in Baufeld 3 vorhandenen Garagenanlagen haben bereits eine Länge von über 50 m. Dementsprechend wurde geschlossene Bauweise festgesetzt.

In Baufeld 2 (oberhalb der Böschung) sind nur Einzelhäuser zulässig. Durch die Einschränkung auf Einzelhäuser, die Festlegung der Firstrichtung senkrecht zur Straße (GF 3) und die Vorgabe einer möglichen Parzellierung soll eine durchlässige Silhouette der Böschung gewährleistet werden. Für die oberhalb der Böschung geplanten Wohnhäuser ergeben sich durch obige Festsetzung optimale Sichtbeziehungen.

### **7.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Zugunsten der Stadt Krakow am See wird im südwestlichen Teil des Plangebiets ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Dieses Recht dient dem Bau und der Unterhaltung einer Entwässerungsleitung vom Sprengsoll zur Kanalisation. Das Leitungsrecht kann von der Stadt Krakow am See an Versorgungsträger weitergegeben werden.

### **7.5. Gestalterische Festsetzungen**

Zur Dachneigung wurden differenzierte Festlegungen in den einzelnen Baufeldern getroffen. Die untere Dachneigung in Baufeld 1 orientiert sich an der Regeldachneigung für Ziegeldächer. Die enge Eingrenzung der Dachneigung in Baufeld 2 wird mit der exponierten Lage dieser Grundstücke oberhalb der Böschung und einer vereinheitlichten Ansicht der Gebäudesilhouetten aus der Süd- und Nordrichtung begründet. In Baufeld 3 erfolgt die Festsetzung der Dachneigung für Flachdächer mit geringem Spielraum.

In den Baufeldern 1 und 2, also im Bereich der Wohnhäuser werden in Anlehnung an den 1. BA Dachziegel, Betondachsteine und Biberschwanzziegel vorgeschrieben.

## **8. Erschließung des Plangebiets**

### **8.1. Verkehrsanbindung und öffentliche Stellplätze**

Die verkehrstechnische Erschließung des neuen Wohngebiets erfolgt über die Verlängerung der Gemeindestraßen "Beerboomscher Weg" und "Am Kruggraben". Im südlichen Plangebiet wird eine neue, beidseitig angebundene Anliegerstraße vorgesehen. Alle genannten Wohngebietsstraßen sollen mit Betonsteinpflaster befestigt und gestaltet werden. Für diesen Bereich der inneren Erschließung des Plangebiets wird die Festsetzung bzw. Erweiterung eines verkehrsberuhigten Bereichs mit dem Verkehrszeichen 325 angeregt.

Die vorhandene und geplante Garagenanlage wird über die verlängerte Straße "Am Kruggraben" und über die Zuwegung zur östlich gelegenen Landesstraße 204 (Dobbiner Chaussee) erschlossen. Begrenzt nutzbar ist auch der nach Norden führende Weg zwischen den Friedhöfen und den Gärten, hier ist ein Begegnungsverkehr teilweise ausgeschlossen. Durch das Offenhalten der drei Erschließungsmöglichkeiten verteilt sich der durch die Garagen verursachte Autoverkehr und führt an keiner Stelle zu unzumutbaren Beeinträchtigungen.

Im mittleren Teil des Plangebiets werden die Straßen "Beerboomscher Weg" und "Am Kruggraben" mit einem Weg für Fußgänger und Radfahrer einschließlich einer Brücke über den Kruggraben verbunden.

Der Fahrweg von den Garagen zur Dobbiner Chaussee soll nur mit wassergebundene Decke befestigt werden. Er soll nicht als attraktiver Verbindungsweg zwischen Dobbiner Chaussee und B 103 / Tankstelle dienen. Da dieser Weg auch Schulweg ist, wird eine Beleuchtung vorgesehen.

Für den ruhenden Verkehr werden 9 Stellplätze für Besucher der angrenzenden Kleingartenanlage im westlichen Plangebiet und 6 Stellplätze für Besucher des Sportplatzes im östlichen Plangebiet ausgewiesen. Weitere Stellplätze für Turnhalle und Sportplatz sind außerhalb des Plangebiets. Zusätzlich werden Stellplätze im Verlauf der Erschließungsstraßen angeordnet. Für die Bewohner des Wohngebiets sind die erforderlichen Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

### **8.2. Spielplatz**

Für das im 2. BA entstehende Wohngebiet wird der Spielplatz des 1. BA mitgenutzt.

### **8.3. Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das unmittelbar am Plangebiet vorhandene Trinkwassernetz, konkret an die Trinkwasserversorgungsleitungen PE-HD-Rohr 125 x 11,4 am "Beerboomschen Weg" und "Am Kruggraben". Die Auflagen des Versorgers werden beachtet.

### **8.4. Löschwasser**

Für den Grundschutz des Wohngebiets ist ein Löschwasserbedarf von 48m<sup>3</sup>/h erforderlich. Das Baugebiet wird über den 1. BA durch eine Trinkwasserleitung DN 100 versorgt. Durch die Freiwillige Feuerwehr Krakow am See wurde am Hydranten Beerboomscher Weg eine

Löschwassermenge von 46,2m<sup>3</sup>/h gemessen. Mit Schreiben vom 1.10.2002 wurde vom Wehrführer bestätigt, dass bei einem Brand mit erhöhtem Löschwasserbedarf zusätzliches Löschwasser von der Dobbiner Chaussee (Turnhalle) zugeführt wird.

### **8.5. Schmutzwasser**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluß an die unmittelbar am Plangebiet vorhandene Schmutzwasserkanalisation, konkret an die Schmutzwasserkanäle Steinzeugrohr DN 200 am "Beerboomschen Weg" und "Am Kruggraben". Die Auflagen des Entsorgers werden beachtet. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Charlottenthal zugeführt.

### **8.6. Niederschlagswasser**

Im Bereich des Plangebiets wird eine Regenkanalisation für die Straßenentwässerung geplant. Der Anschluß der geplanten Regenkanalisation erfolgt an die vorhandenen Regenwasserkanäle DN 300 am "Beerboomschen Weg" und "Am Kruggraben". Die einzelnen Baugrundstücke erhalten die Möglichkeit des Anschlusses. Da dies mit Gebührenzahlungen verbunden ist, wird davon ausgegangen, dass auf den relativ großen Baugrundstücken das Regenwasser dezentral versickert.

Auf Grundlage des Landeswassergesetzes § 32 (4) und des BauGB wird durch diese B-Plan-Satzung in TF 3.13 geregelt, daß das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, erlaubnisfrei versickert werden kann. Eine Verunreinigung des Grundwassers ist nicht zu befürchten, sonstige Belange stehen dem nicht entgegen.

Die vorhandene Leitung zur Regulierung des Wasserstandes im Sprengsoll wird an die Grenze der Kleingartenanlage verlegt. Für die neue Leitungsführung wird ein Leitungsrecht im B-Plan definiert. Die Dränageleitung zur Entwässerung des Sprengsolls und die Frostentleerung der Trinkwasserleitung innerhalb der Lorenzkolonie werden im Eingangsbereich der Kleingartenanlage an die Regenkanalisation angeschlossen. Eine Veränderung des Wasserstands im Sprengsolls ist aus heutiger Kenntnis der Situation nicht vorgesehen. Näheres wird in der Ausführungsplanung zur Sanierung des Sprengsolls geklärt.

Zu prüfen wäre ein Anschluß dieser Leitung an die Schmutzwasserkanalisation. Damit wäre eine stetige Spülung der Schmutzwasserkanalisation durch die gesamte Innenstadt gewährleistet und somit könnten die Geruchsbelästigungen reduziert werden.

### **8.7. Elektroenergie**

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

An der Zufahrt zur Kleingartenanlage wird eine Fläche für eine Trafostation ausgewiesen.

### **8.8. Gasversorgung**

Eine leitungsgebundene Gasversorgung ist im 1. BA vorhanden und kann bei Bedarf erweitert werden.

### **8.9. Telefon**

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt über die Deutsche Telekom AG.

### **8.10. Abfallentsorgung**

Für alle Abfälle, die nicht verwertet werden, besteht nach Abfallsatzung des Landkreises Güstrow Anschlußpflicht. Alle Grundstücke werden direkt entsorgt.

## 9. Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997  
zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990,  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 6.5.1998
- Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (VV LBauO M-V)  
vom 12.8.94
- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer  
EG-Richtlinien zum Umweltschutz i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 02.08.2001
- Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bebauungsplanung, Erlass des Ministeriums für Arbeit  
und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom 27. September 2001
- Landes-Umwelt-Richtlinien-Umsetzungsgesetz vom 09. August 2002
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern (KV M-V) vom 13.1.1998, i.  
d. Fassung der letzten Änderung vom 9.8.2000
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern  
(Landesnatuschutzgesetz - LNatG M-V) vom 21.7.98
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG) vom 8. Februar 1993
- Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasser-  
versorgung“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) von Juli 1978
- 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
- Flächennutzungsplan der Stadt Krakow am See vom 09.12.2001
- Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan, Entwurf von August 1995
- Baugrundgutachten Wohnungsbaugebiet Beerboomscher Weg 2.BA von Ingenieurgesellschaft  
für Grundbau und Umwelttechnik mbH, 14.07.1995
- Baugrundgutachten Erweiterung des Plangebietes 2. BA des Wohnungsbaugebietes  
Beerboomscher Weg, Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, 27.07.2001
- Übersichtsplan Baugrundverhältnisse von Oktober 2001

Krakow am See,

Dezember 2002

30.01.2003



Sikora, Stellv. Bürgermeister

