

**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 25  
"Blechern Krug - West"  
der Stadt Krakow am See**



**Juli 2004**

## Inhaltsverzeichnis

1. Vorhandene Planungen
  - 1.1 Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern
  - 1.2 Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock
  - 1.3 Flächennutzungsplan
  - 1.4 Landschaftsplan
2. Mitteilung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung
3. Ziele des Bebauungsplans
4. Räumlicher Geltungsbereich und Höhenlage, Lagefestpunkt
5. Einschätzung des Plangebiets
  - 5.1 Bisherige Nutzungen
  - 5.2 Baugrund und Hydrogeologie
  - 5.3 Altlasten
  - 5.4 Denkmalschutz
  - 5.5 Immissionsschutz
6. Auswirkungen auf Natur und Landschaft
  - 6.1 Verträglichkeit mit Flora-Fauna-Habitat-Gebieten
  - 6.2 Prüfung der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung
  - 6.3 Schutzgebiete nach § 21 Landesnaturschutzgesetz
  - 6.4 Gewässerschutzstreifen nach § 19 Landesnaturschutzgesetz
  - 6.5 Beschreibung der Eingriffe und der Ausgleichsmaßnahmen
  - 6.6 Waldabstand
7. Erläuterungen zu den Planfestlegungen
  - 7.5 Art der baulichen Nutzung
  - 7.6 Maß der baulichen Nutzung
  - 7.7 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
8. Erschließung des Plangebiets
  - 8.5 Verkehrsanbindung
  - 8.6 Trinkwasser
  - 8.7 Löschwasser
  - 8.8 Schmutzwasser
  - 8.9 Niederschlagswasser
  - 8.10 Elektroenergie
  - 8.11 Gasversorgung
  - 8.12 Telefon
  - 8.13 Abfallentsorgung
9. Literatur

### Anlagen für Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

1. Nutzungstypen Bestand
2. Nutzungstypen Planung
3. Tabellarische Bilanzierung

## **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 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 Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege gekennzeichnet.

### **1.3. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Krakow am See wurde im Dezember 2001 wirksam. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich in der Aufstellung, die Genehmigung der 1. Änderung wurde am 16. Juni 2004 erteilt.

Das Plangebiet ist in der 1. Änderung des FNP überwiegend als Mischgebiet nach § 6 BauNVO definiert. In diesem Kernbereich des B-Plans wurde die vorliegende Planung aus der 1. Änderung des FNP entwickelt.

### **1.4. Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan ist Grundlage zur Definition der gegenwärtigen Nutzungen im Plangebiet und der Bewertung der Intensität und Kompensierbarkeit der Durchführung der Ziele dieses B-Plans. Die Arbeiten am Landschaftsplan wurden 1995 abgeschlossen.

Im Teilplan 6 "Biototypen und -strukturen" wird das gesamte Plangebiet bereits unter dem Oberbegriff "Bebaute Siedlungsfläche" als "Aufgelockerte Bebauung" gekennzeichnet.

In Teilplan 10 "Eingriffspotential" wird die Intensität vorgesehener Eingriffe mit einer 6-stufigen Kategorisierung bewertet. Es erfolgt hier eine Einstufung als "Voraussichtlich fehlende bis geringe Eingriffsintensität".

Teilplan 11 "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" gibt für das Plangebiet folgende Empfehlungen :

2.3.6. Anlage eines flächigen Feldgehölzes zwischen Bebauung und westlich gelegendem Acker

Für das in der Nähe befindliche Umspannwerk wird konkret unter 7.4. Eingrünung des Umspannwerkes Blechern Krug vorgeschlagen.

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

Die Planungsanzeige mit Kurzbegründung und Kartenauszügen wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung über den Landkreis Güstrow am 20.04.2004 zugestellt. Das Amt stellt mit Schreiben vom 24.05.2004 fest, dass die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist, wenn Nutzungen an diesem Standort ausgeschlossen werden, die für die Innenstadt nachteilig sind. Der Katalog der zulässigen Nutzungen wurde daraufhin geändert, siehe 7.5.

## **3. Ziele des Bebauungsplans**

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Aufbau eines Fuhrbetriebes geschaffen werden. Durch die unmittelbare Anbindung an die B 103 und die L 11 ist der Standort für dieses Gewerbe prädestiniert. Die gegenwärtigen Konflikte durch Tätigkeiten des Fuhrbetriebes im Wohngebiet werden entspannt. Der Betrieb verfügt gegenwärtig über 7 Fahrzeuge. Die Fahrzeuge werden teilweise auf Privatgrundstücken der Mitarbeiter abgestellt. Der geplante neue Geschäftssitz wird nur sporadisch von den Mitarbeitern angefahren, Absprachen erfolgen weitestgehend telefonisch. Zur Nachtzeit zwischen 22.00 h und 6.00 h sind mit Ausnahme der morgendlichen Abfahrten keine betrieblichen Tätigkeiten im Plangebiet vorgesehen.

Da der Betrieb als Familienunternehmen geführt wird, hat die Wohnfunktion innerhalb des Mischgebiets herausragende Bedeutung. Das Gesamtgrundstück soll einer höheren baulichen Nutzbarkeit zugeführt werden. Im südlichen Teil in Nachbarschaft der vorhandenen Wohnbebauung wird die Nutzbarkeit des Mischgebiets auf einer Baugebietsteilfläche im Wesentlichen auf Wohnen eingegrenzt.

Der B-Plan schafft Voraussetzungen zur Nutzung und damit zur Sanierung eines historischen Gebäudes am Eingang des Luftkurortes Krakow am See. Dieses Gehöft war früher Wohn- und Geschäftshaus des Müllers der Windmühle vom Mühlenberg.

Zur Darstellung der gesicherten Erschließung wurde das Plangebiet nach der Auslegung und Trägerbeteiligung um die Teilflächen der Flurstücke 15/1, 7/2 und 7/3 erweitert. Der Eigentümer von 15/1 und das Straßenbauamt Güstrow wurden von der Änderung unterrichtet.

#### **4. Räumlicher Geltungsbereich und Höhenlage, Lagefestpunkt**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt folgende Flurstücke bzw. Flurstücksteilflächen:

Flurstück	Flur	Gemarkung		Größe in qm
6 / 5	13	Krakow am See		4.622
1 / 15	13	Krakow am See	Teilfläche	387
4 / 1	13	Krakow am See	Teilfläche	1.133
7 / 2	2	Charlottenthal	Teilfläche	1.078
7 / 3	2	Charlottenthal	Teilfläche	191
				<b>7.411</b>

Das Plangebiet wird durch folgende Flächen eingegrenzt :

- im Nordwesten : das in der Nähe befindliche Umspannwerk
- im Norden : Wald
- im Osten : B 103
- im Süden : Wohnbebauung
- im Westen : Ackerfläche

Das Plangebiet wurde nach der Trägerbeteiligung zur Darstellung der Erschließung erweitert. Nördlich wurde der Bereich der Zufahrt zur B 103 dazugefügt. Dazu wurde die östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 6/5 geradlinig um 35 m verlängert. Vom Ende dieser Strecke verläuft die Plangebietsgrenze im rechten Winkel 55 m nach Westen.

An der West- und teilweise Südgrenze wurde das Plangebiet um einen Streifen von 5 m Breite ergänzt. Die Aussenkante dieses Streifens wurde an der Südwestgrenze mit 25 m vermaßt. Von dort wird die Verbindung nach Norden hergestellt. Damit ist das Plangebiet eindeutig umschrieben.

Das Plangebiet hat eine Höhenlage zwischen ca. 53 bis 56 m über HN, die Bundesstraße befindet sich etwa bei 53 m bis 54 m über HN. Zur Festsetzung der zulässigen Firsthöhen wurde der Schachtdeckel des Schmutzwasser-Hausanschlußschachtes an der Nordostecke des alten Wohnhauses mit der HN-Höhe 54,06 m als Basis genommen.

Das Landesvermessungsamt informierte über einen Lagefestpunkt. Dieser befindet sich außerhalb des Plangebiets zwischen Wohnhaus, Garage, Torausfahrt und B 103. Er ist mit einem Granitpfeiler 16 x 16 cm als Topographischer Punkt (TP) bedengleich gekennzeichnet. Der Lagefestpunkt darf nicht verändert oder entfernt werden. Vor Durchführung notwendiger Maßnahmen, durch die der Festpunkt gefährdet wird, ist das Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern zu konsultieren.

#### **5. Einschätzung des Plangebiets**

##### **5.1. Bisherige Nutzungen**

Früher Wohn- und Geschäftshaus, seit längerer Zeit Leerstand und Verwahrlosung sowie Straße und Zuwegung.

Ein Teil des Grundstücks 6/5 wird als Zuwegung für benachbarte Wohnhäuser genutzt.

## **5.2. Baugrund und Hydrogeologie**

Aufgrund von der bestehenden Bebauung und benachbarten Bauvorhaben wird im Wesentlichen nichtbindiger Baugrund mit normalen Gründungsverhältnissen angenommen.

Das Plangebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone.

## **5.3. Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

## **5.4. 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. Südlich des Plangebiets befindet sich ein Bodendenkmal.

## **5.5. Immissionsschutz**

Die Bundesstraße 103 und die Landesstraße 11 sind als immissionsrelevante Schallquellen zu betrachten. Weitere äußere Schallquellen, wie beispielsweise der Campingplatz am Krakower See oder das Gewerbegebiet Mühlenberg werden auf Grund der Entfernung vernachlässigt. Der im Plangebiet vorgesehene Aufbau eines Fuhrbetriebs wird in die Immissionsschutzbetrachtung einbezogen.

Zur Beurteilung des Straßenlärms wurden folgende Gutachten herangezogen, die bereits für benachbarte bzw. in der Nähe befindliche Grundstücke erarbeitet wurden :

- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Blechern Krug / Teil Ost", abgeschlossen am 06.03.1998 vom Sachverständigenbüro Dr. Ing. Bernd Degenkolb aus Rostock
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 8 "Freizeittreff am Krakower See", abgeschlossen am 23.02.1998 vom Sachverständigenbüro Dr. Ing. Bernd Degenkolb aus Rostock
- Schallimmissionsplan für das Untersuchungsgebiet des Amtes Krakow Land vom Mai 2002, erarbeitet von TÜV Nord, Dipl.-Ing. Doris Meister

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

tags	60 dB
nachts	50 dB

Im Bereich Blechern Krug Ost wurden an zwei Immissionspunkten westlich der Bundesstraße (siehe Planzeichnung) bei einer Immissionshöhe 2 m über Gelände folgende Werte prognostiziert .

Meßpunkt	IP 7	IP 8
tags	52 dB	61 dB
nachts	44 dB	53 dB

Diese Werte können zur Beurteilung der Immissionsbelastung im Plangebiets herangezogen werden. Die Werte des Punktes IP 8 fallen wegen der Lage dicht am Knotenpunkt ungünstiger aus, IP 7 ist geringfügig günstiger.

Das Gutachten für den Freizeittreff beschäftigt sich mit der Situation parallel der Bundesstraße. In etwa 10 m Entfernung von der Bundesstraße wurde am Immissionspunkt IP 5 folgendes ermittelt :

Meßpunkt	IP 4
tags	62 dB
nachts	55 dB

Der Schallimmissionsplan betrachtet das Plangebiet für die Zeitpunkte 2002 und 2012, die Beurteilungspegel Tag und Nacht haben für die genannten Zeitpunkte keine erkennbaren Abweichungen im Bereich der geplanten Neubauten. Die zugrunde gelegten Verkehrsmengen sind mit den Mengenannahmen der oben genannten Gutachten vergleichbar. Folgende Beurteilungspegel werden dargestellt:

Baufeld	1	2	3	4
Alles in dB (A)				
2002				
tags	< 60	< 55	< 70	< 70
nachts	< 55	< 50	< 65	< 65
2012				
tags	< 60	< 60	< 70	< 70
nachts	< 55	< 50	< 65	< 65

In Auswertung der drei Gutachten kann gefolgert werden, daß es im Plangebiet zu Überschreitungen der Orientierungswerte kommen kann. Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie etwa die Errichtung einer Lärmschutzwand unmittelbar an den Fahrbahnrandern der B 103 kommt aus gestalterischen Gründen nicht zur Realisierung. Zur Problemlösung geeignet sind bei Neubauten Maßnahmen des passiven Schallschutz. Aufgrund der Angaben des Schallimmissionsplans werden Lärmpegelbereiche I bis IV festgesetzt. Daraus ergeben sich die unter den Textlichen Festsetzungen definierten Bedingungen. Werden die Wohn- und Schlafräume so angeordnet, dass deren Fenster an der von der Straße abgewandten Seite liegen, so ist nicht zu erwarten, daß die Immissionsbelastungen über den Orientierungswerten liegen.

Der geplante Fuhrbetrieb kann wegen der begrenzten Fläche nur ein kleiner Betrieb werden, entsprechend werden sich die Geräuschemissionen entwickeln. Angaben zum Betrieb befinden sich unter 3. In unmittelbarer Nähe des Betriebes befinden sich Wohnhäuser, weitere sollen innerhalb des Plangebiets ermöglicht werden.

Der Abstand des vorhandenen Wohnhauses (Nr. 18e) zum Baufeld des Speditionsbetriebs beträgt ca. 60 m, der Abstand dieses Wohnhauses zur Bundesstraße jedoch nur 25 m. Dieses Wohnhaus befindet sich also sowieso mit seinen unterschiedlich ausgerichteten Fassaden in Lärmpegelbereich I bis III, so daß entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind.

Neue Wohnnutzungen sind unmittelbar neben dem Fuhrbetrieb vorgesehen. Bei gegenwärtig vorgesehenem Betriebsregime sind für die neue Wohnnutzung keine Geräuschemissionen zu erwarten, die über den Verkehrslärm der B 103 hinausgehen. Sollte sich der Fuhrbetrieb später

geräuschintensiver entwickeln, so ist durch konkrete Anordnung der Gebäude oder durch eine Lärmschutzwand der Schallschutz für die unmittelbar angrenzenden Wohnhäuser zu sichern.

## **6. Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

### **6.1. Verträglichkeit mit Flora-Fauna-Habitat-Gebieten**

Das Plangebiet berührt kein bestätigtes oder gegenwärtig von der Landesregierung vorgesehene FFH-Gebiet. Das vorgesehene Gebiet „Krakower Binnensee“ mit der Gebietsbezeichnung E020-1 befindet sich hinter der Bundesstraße und hinter den dort befindlichen Grundstücken. Im genannten FFH-Gebiet ist der Schutz folgender FFH-Lebensraumtypen vorgesehen:

- 3140 Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armelechteralgen
- 7210 Kalkreiche Sümpfe mit *Cladium mariscus*

Diese Biotope werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt, da keine Nutzung auf den genannten Lebensraumtypen vorgesehen ist. Aus der geplanten Nutzung ergeben sich keine Emissionen auf die zu schützenden Flächen.

Weiterhin ist im FFH-Gebiet der besondere Schutz folgender Arten beabsichtigt:

Fischotter, Steinbeißer, Bachneunauge

Nach Angaben der Unteren Naturschutzbehörde, basierend auf LINFOS, ist das Plangebiet kein Lebensraum des Fischotters. Der Fischotter lebt im See, nutzt jedoch auch ufernahe Biotope. Durch die B 103 wird das Plangebiet vom Lebensraum des Fischotters getrennt. Es gibt auch keine Hinweise auf Wanderwege des Fischotters in diesem Bereich. Auf den relativ stark befahrenen angrenzenden Straßen B 103 und L 11 wurden bisher keine Totfunde registriert.

Durch die Bebauung des Plangebiets werden die Lebensräume des Fischotters nicht beeinflusst.

Bei Steinbeißer und Bachneunauge handelt es sich um Fische, genauer um Fließgewässerarten die ihren Lebensraum vorwiegend in der Nebel haben. Dabei wird natürlich auch der Krakower See durchquert. Die geplante Bebauung beeinträchtigt die genannten Arten nicht.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die geplante Bebauung keine nennenswerte Beeinträchtigung eines FFH-Gebiets herbeigeführt wird.

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

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird anhand der 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

d) es wird kein Vorhaben der Anlage 1 zum Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz im Lande Mecklenburg-Vorpommern vorbereitet

Nach den oben genannten Kriterien ist somit keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

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

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

### **6.4. Gewässerschutzstreifen nach § 19 Landesnaturschutzgesetz**

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des 100 m Gewässerschutzstreifens des Krakower Sees. Es wird eine Ausnahmegenehmigung auf Grundlage des Planverfahrens beantragt.

### **6.5. Beschreibung der Eingriffe und der Ausgleichsmaßnahmen**

Die mögliche Neuerrichtung von Gebäuden sowie die Flächenversiegelung sind Eingriffe. Innerhalb des Plangebiets gibt es mit TF 4.6. (Stellplätze und Zufahrten mit Rasengitterplatten) Festsetzungen zur Minimierung möglicher Eingriffe. TF 2. (Versickerung Niederschlagswasser) dient dem weitgehenden Erhalt des Wasserkreislaufs und somit ebenfalls der Eingriffsminimierung.

Für das Landschaftsbild ist der Erhalt der 5 großen Eichen am Südostrand des Plangebiets von wesentlicher Bedeutung. Diese Bäume wurden zum Erhalt festgesetzt, für die darunter befindliche Wiesenfläche gelten die besonderen Schutzbestimmungen von TF 4.4.

Die auf dem Grundstück befindliche Spurbahnstraße aus Betonplatten wird zurückgebaut. Die Grundflächenzahl wird zur Minimierung des Eingriffs und der daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen von nach BauNVO zulässigen 0,6 auf 0,5 reduziert.

Als Ausgleich werden Pflanzungen von Hecke und Bäumen sowie die Begrünung der nicht bebauten Flächen vorgesehen. Zusätzlich sollen die Fassaden der vorhandenen Garage und neuer Hallenbauten begrünt werden.

Der Vergleich des Zustandes vor und nach der möglichen Bebauung wird in den Nutzungstypenplänen Bestand und Planung sowie in der tabellarischen Gegenüberstellung auf Grundlage der Hessischen Methode in Anlage 1 – 3 dargestellt. Die ursprüngliche Berechnung von April 2004 verändert sich wegen einer höheren Ausgangsbewertung durch die Untere Naturschutzbehörde und die Plangebietsänderung.

Nach § 1 (5) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die Belange des Umweltschutzes und der Wirtschaft zu berücksichtigen und gegebenenfalls gegeneinander abzuwägen. Aus folgenden Gründen wird das Erfordernis des vollständigen Eingriffs gegen die wirtschaftliche Entwicklung abgewogen:

- Es werden bereits erhebliche Mittel in Höhe von ca. 5.700 € für den Ausgleich (Hecke, Bäume und Fassadenbegrünung) aufgewendet
- Es handelt sich hier um ein seit Jahrzehnten bebautes Grundstück
- Der Eigentümer bemüht sich seit Jahren (Bauantrag vom 17.7.2001) um eine Wiedernutzung

- Im Vergleich zum Bauen im Innenbereich ist der o.g. Ausgleichsaufwand bereits ein erheblicher wirtschaftlicher Nachteil
- Der Eigentümer erhält der Stadt Krakow am See das historische Müllergebäude und nimmt auch damit höhere finanzielle Aufwendungen in Kauf
- Der Stadteingang zum Luftkurort wird von einer Bauruine befreit und somit deutlich aufgewertet
- Mit dem Vorhaben werden Arbeitsplätze gesichert
- Lärmbelastigungen in einem anderen Wohngebiet durch gegenwärtige Tätigkeit des Fuhrbetriebes werden reduziert

Die Vergrößerung des Plangebiets dient der Darstellung der vorhandenen Erschließung, bauliche Maßnahmen sind dort nicht vorgesehen. Insofern existiert daraus kein Ausgleichserfordernis. In Abwägung aller Argumente gewichtet die Stadtvertretung die Realisierung dieser Planung und somit die Betriebsansiedlung höher als den vollständigen Ausgleich des Eingriffs.

## **6.6. Waldabstand**

Am nördlichen Rand des Plangebiets befindet sich Wald. Die neuen baulichen Anlagen, insbesondere die Stellplätze werden in einem Abstand von 30 m zum Waldrand errichtet. Die diesbezügliche Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes (50 m) wurde vom Forstamt Güstrow in Aussicht gestellt.

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

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

Die Art der baulichen Nutzung wird durch den Katalog des § 6 „Mischgebiete“ geregelt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden wegen der geringen Größe des Plangebiets ausgeschlossen. Vergnügungsstätten werden wegen der Lage des Plangebiets am Ortseingang des Luftkurorts und auch wegen der Größe des Ortes ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe werden nur für Hauptsortimente gestattet, die nicht innenstadtrelevant sind.

Im südlichen Teil des Plangebiets wird auf einer Baugebietsteilfläche aufgrund der Nachbarschaft der Wohnbebauung die Zulässigkeit der Nutzung auf folgendes eingeschränkt:

- Wohngebäude
- Räume und Gebäude für freie Berufe i. S. des § 13 BauNVO
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

## **7.2. Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl wird unterhalb der nach § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze von 0,6 für Mischgebiete auf 0,5 festgesetzt. Zur Festsetzung im B-Plan wurde folgende Flächenübersicht erstellt:

		Flächengröße in m <sup>2</sup>
Ausgewiesene Baufläche		2.653
GRZ 0,5 -> bebaubare Fläche		1.327
abzüglich vorhandene Bebauung		
Hauptgebäude	214	
Nebengebäude	90	
Garagen	70	
		376
Mögliche neue Bebauung		951
abzüglich mögliche Flächen für		
Wohnhaus	10 x 10 m	100
Carport	6 x 8 m	48
Halle	20 x 20 m	400
		548
Reserve		403

Aus der Tabelle ist ersichtlich, dass eine GRZ von 0,5 für die Realisierung der angedachten Vorhaben ausreichend ist. Die Reduzierung auf 0,5 wird vorgenommen, um die Masse der Bebauung am Ortseingang zu begrenzen und den Aufwand für Ausgleichsmaßnahmen zu reduzieren.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Plangebiet über die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse oder die maximal zulässige Firsthöhe geregelt. Mit den Festsetzungen soll eine höhenmäßige Unterordnung der Neubauten unter das historische Wohn- und Geschäftshaus gewährleistet werden. Für den Garagenkomplex an der Nordostecke wurde die maximal zulässige Firsthöhe aus Gründen des Ortsbildes auf 3 m reduziert.

### **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.

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

Zur Bauweise werden keine Festsetzungen nach § 22 BauNVO vorgenommen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert.

## **8. Erschließung des Plangebiets**

### **8.1. Verkehrsanbindung**

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über ein kurzes Stück Gemeindestraße an den Knotenpunkt der Bundesstraße B 103 mit der Landesstraße L 11.

Die Gemeindestraße wurde in den 70-iger Jahren des vergangenen Jahrhunderts im Zusammenhang mit dem Umspannwerk gebaut und seitdem öffentlich genutzt. Nach Straßen- und Wegegesetz Mecklenburg-Vorpommern § 62 (1) bleiben alle Straßen öffentliche Straßen im Sinne dieses Gesetzes, die nach bisherigem Recht die Eigenschaft einer öffentlichen Straße besitzen.

Die Zufahrt zu den bestehenden Wohnhäusern Güstrower Chaussee 18 a – e ist durch Baulast zugunsten der Stadt Krakow am See über das Flurstück 1/15 öffentlich-rechtlich gesichert. Der Baulastübernehmende hat keine Einwände gegen die neue Planung.

### **8.2. Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die unmittelbar am Plangebiet vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung AZ-Rohr DN 100 mm, die Auflagen des Versorgers werden beachtet, die Trinkwasserleitung wurde teilweise zeichnerisch in die Planzeichnung übernommen.

Vom Schacht an der B 103 verläuft eine Trinkwasserleitung zwischen Wohnhaus und Garagen über das Plangebiet zum Umspannwerk. Diese Leitung gehört der WEMAG, sie ist zu erhalten. Die genaue Lage der Leitung ist nicht bekannt.

### **8.3. Löschwasser**

Die Entfernung zwischen den Baufeldern des Plangebiets und Krakower See beträgt maximal 150m. Die Löschwasserversorgung wird somit durch den Krakower See gesichert.

Weiterhin wird Löschwasser aus dem Trinkwassernetz bereitgestellt.

### **8.4. Schmutzwasser**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluß an den unmittelbar am Plangebiet in der Güstrower Chaussee vorhandenen Schmutzwasserkanal in Steinzeugrohr DN 200, die Auflagen des Versorgers werden beachtet, die Schmutzwasserleitung wurde teilweise zeichnerisch in die Planzeichnung übernommen.

### **8.5. 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 2. 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.

### **8.6. Elektroenergie**

Die Versorgung mit Elektroenergie wird über das vorhandene WEMAG-Netz gewährleistet. Die im Plangebiet vorhandenen Elektrofneleitungen wurden in die Planzeichnung übernommen.

### **8.7. Gasversorgung**

Die HanseGas unterhält in der Stadt Krakow am See ein Leitungsnetz zur Erdgasversorgung. Eine Anschlußmöglichkeit ist an der Bundesstraße vorhanden. Die Gasleitung wurde teilweise zeichnerisch in die Planzeichnung übernommen.

### **8.8. Telefon**

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt über die Deutsche Telekom AG.

### **8.9. Abfallentsorgung**

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

## 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. August 2001
- Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bebauungsplanung, Erlass des Ministeriums für Arbeit  
und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom 27. September 2001
- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer  
EG-Richtlinien zum Umweltschutz im Lande Mecklenburg-Vorpommern 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  
(Landesnatorschutzgesetz - LNatG M-V) vom 22.10.2002
- Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG - MV)  
vom 13. Januar 1993
- 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
- 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Krakow am See vom 24.02.2004
- Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan, Entwurf von August 1995

Krakow am See, im Juli 2004



.....  
R u h n a u  
Stellv. Bürgermeister