

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 23
" Gewerbegebiet Möllen - Nord "
der Stadt Krakow am See



27. Juni 2006

Inhaltsverzeichnis

0. Planverfahren

1. Vorhandene Planungen

1.1 Landesraumentwicklungsprogramm 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, Höhendefinition

5 Einschätzung des Plangebiets

5.1 Bisherige Nutzungen

5.2 Baugrund und Hydrogeologie

5.3 Altlasten

5.4 Denkmalschutz

5.5 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 und der Ausgleichsmaßnahmen

6.4 Waldabstand

7 Erläuterungen zu den Planfestlegungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.2 Maß der baulichen Nutzung

8 Erschließung des Plangebiets

8.1 Verkehrsanbindung und Stellplätze

8.2 Trinkwasser

8.3 Löschwasser

8.4 Schmutzwasser

8.5 Niederschlagswasser

8.6 Elektroenergie

8.7 Gasversorgung

8.8 Telefon

8.9 Abfallentsorgung

9 Literatur

Anlagen

Anlage 1: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Nutzungstypen Bestand

Anlage 2: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Nutzungstypen Planung

Anlage 3: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Bewertungstabelle

Anlage 4: Schalltechnisches Gutachten vom Sachverständigenbüro Dr. Degenkolb, Rostock

0. Planverfahren

Das Planverfahren wurde am 25. Februar 2003 durch Beschluss der Stadtvertretung Krakow am See begonnen. Es soll vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden.

Entsprechend BauGB § 233 und § 244 (2) finden auf Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14. März 1999 bis zum 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, die Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung.

Danach werden u.a. Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB neu nicht Bestandteil der Planung.

Das Planverfahren war bereits am 27.04.2004 mit Fassung des Satzungsbeschlusses fast abgeschlossen. Aufgrund danach erkennbarer Änderungsanforderungen wurde der Satzungsbeschluss nicht veröffentlicht.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen von der Weidhofer Holzmanufaktur ausgefüllt. Aufgrund von Veränderungen der Marktsituation plant die Holzmanufaktur Änderungen in Erzeugnisstruktur und Technologie. Diese Änderungen erfordern den Neubau einer Produktionshalle am Südwestrand des Plangebiets. Die dort vorgesehene Baufläche wurde vergrößert, der gegenwärtig dort befindliche Teich wird umverlegt.

1. Vorhandene Planungen

1.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern

Im Verlauf des Verfahrens trat das neue Landesraumentwicklungsprogramm in Kraft. Dementsprechend wurde dieser Abschnitt überarbeitet.

Das Landesraumentwicklungsprogramm kennzeichnet den Bereich der Stadt Krakow am See und auch angrenzende Gemeinden als „Vorbehaltsgebiet Tourismus“. Der südliche Teil des Stadtgebiets ist als Vorbehaltsgebiet „Naturschutz und Landschaftspflege“ ausgewiesen. 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 Landesraumentwicklungsprogramm werden in Punkt 3.2.3. den Grundzentren folgende Aufgaben zugewiesen:

- (1) Grundzentren versorgen die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs.
- (2) Die Grundzentren sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereichs bereitstellen

Durch Bereitstellung von touristischen Einrichtungen 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. Zentrale Orte sollen qualifizierte Arbeitsplätze vorhalten. In zentralen Orten sind erforderlichenfalls neue Gewerbegebiete auszuweisen.

Der Erholungsraum Krakower Seengebiet mit dem Luftkurort Krakow am See als Schwerpunkt und insbesondere das Plangebiet wird als Fremdenverkehrsschwerpunktraum des Binnenlandes und als Vorsorge- und Naturschutz- und Landschaftspflege gekennzeichnet. Im Interesse von Naturschutz und Landschaftspflege sind auch Begrenzungen der baulichen Nutzungen zu prüfen. Diese Zielvorgaben erscheinen gegensätzliche Auswirkungen zu haben. Eine Lösung dieser Widersprüche kann nur in standortkonkreten Festlegungen zum Maß der beiden Zielvorgaben erfolgen. Diese Festlegungen werden durch den B-Plan realisiert.

1.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Krakow am See wurde im Dezember 2001 wirksam.
Das Plangebiet ist im FNP als Gewerbegebiet GE 7 definiert.

1.4. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan wird zur Definition der gegenwärtigen Nutzungen im Plangebiet und der Bewertung der Intensität und Kompensierbarkeit der Durchführung der Ziele dieses B-Plans herangezogen.

Im Teilplan 6 "Biototypen und -strukturen" wird das Plangebiet im südlichen Teil als „Gewerbliche Bebauung“ und im nördlichen Teil als „Landwirtschaftsfläche / Acker“ gekennzeichnet.

In Teilplan 10 "Eingriffspotential" wird die Intensität vorgesehener Eingriffe mit einer 5-stufigen Kategorisierung bewertet. Es erfolgt hier eine Bewertung als „Voraussichtlich höhere Eingriffsintensität“.

Im Erläuterungsbericht werden einzelne, bereits damals bekannte Bauvorhaben beurteilt. Zum Plangebiet wurden unter Nr. 7.1. auf Seite 137 folgende landschaftsplanerischen Maßnahmeempfehlungen und Planungsvorgaben gegeben:

- Maßnahmen zum Schutz des Grund- und Oberflächenwassers beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- Schadlohe Rückführung entstehender Oberflächenwasser in den Naturhaushalt (evtl. Regenwasserrückhaltung/ -versickerung) sowie Berücksichtigung versiegelungsarmer Befestigungsformen
- Landschaftsgerechte Ein- und Durchgrünung des Gebietes
- Erhalt des Feldgehölzes
- Berücksichtigung ausreichender Abstände zu Gehölzflächen (vgl. Waldgesetz)

- Vorhalten von Ausgleichsflächen (Anlage von standortgerechten Gehölzflächen mit Saumvegetation in Ergänzung/Verbindung bestehender Bereiche, Anlage von Extensiv-Grünland oder Magerrasenbereichen, Aufwertung angrenzender Gehölz- und Feuchtlebensräume)

Diese Empfehlungen werden im wesentlichen befolgt. Feldgehölze sind auf den überplanten Flächen nicht vorhanden. Die Problematik Waldabstand wird unter 6.4. behandelt. Das Vorhalten von Ausgleichsflächen kann innerhalb des Gewerbegebiets nicht realisiert werden.

2. Mitteilung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Eine Plananzeige wurde nicht vorgenommen, da der B-Plan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

3. Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan dient der Vergrößerung des vorhandenen Gewerbebestandes entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplans.

Große Teile des Plangebiets sind im Eigentum der Weidhofer Holzmanufaktur GmbH. Die Weidhofer Holzmanufaktur fertigt dort Furniere und andere Zulieferteile für die Türenherstellung. Die Produktion soll erweitert werden.

Der B-Plan beinhaltet Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und zu örtlichen Verkehrsflächen und ist somit ein qualifizierter B-Plan entsprechend § 30 Abs. 1 BauGB.

4. Räumlicher Geltungsbereich, Höhendefinition

Während der Aufstellung des B-Plans fand ein Flurneuordnungsverfahren statt. Die im Plangebiet ehemals vorhandenen Flurstücke der Flur 6 der Gemarkung Krakow am See wurden dabei neu geschnitten und der Flur 1 der Gemarkung Möllen zugeordnet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt jetzt exakt folgende Flurstücke der Flur 1 der Gemarkung Möllen:

Flurstücks-Nr.	Größe nach Katasterangaben m ²
64	3.035
65	4.300
66	32.397
Summe	39.732

Das Plangebiet wird durch folgende Flächen eingegrenzt :

Im Norden und Westen :	Acker
Im Osten :	Gemeindestraße nach Möllen
Im Süden :	Wald bzw. B-Plan Nr. 12 „Gewerbegebiet Möllen“

Das Plangebiet hat im Wesentlichen eine Höhenlage zwischen ca. 63 bis 67 m über HN. Unterhalb der Böschung an der Südwestecke sind Höhen von ca. 59 m, an der Aufschüttung im nördlichen Teil fast 69 m.

In der Planzeichnung wird ein örtliches System zur Höhenangabe verwendet. Als Basis wird dafür in TF 3 der westliche Rand der Asphaltfahrbahn der Dorfallee im Bereich der südlichen Einfahrt zum Gewerbegebiet mit der Höhe 100.0 m definiert. System und Basis wurden vom Vermessungsbüro bei Anfertigung der Plangrundlage gewählt. Die Asphaltdecke wurde 2000 komplett neu hergestellt und bildet somit für die nächsten Jahrzehnte eine sichere Ausgangshöhe.

5. Einschätzung des Plangebiets

5.1. Bisherige Nutzungen

Der südliche Teil des Plangebiets wurde bereits in der DDR gewerblich genutzt, der nördliche Teil ist Ackerland.

5.2. Baugrund und Hydrogeologie

Der Baugrund wurde im Bereich der ehemaligen Kartoffelsortierhalle im März 1979 untersucht. Dazu wurden 3 Schürfgruben mit einem Bagger ausgeführt. Der Aufbau der Bodenschichten ist bei den 3 Schürfgruben gleich.

0	- 0,30 m	Mutterboden, dunkelbraun
0,30	- 1,20 m	Fein- bis Mittelsand, mitteldicht, braun, erdfeucht
1,20	- 3,00 m	Fein- bis Mittelsand, mitteldicht, hellgrau, erdfeucht

Grundwasser wurde nicht angetroffen.

Es liegen grundsätzlich gute Baugrundverhältnisse vor, in Abhängigkeit von der Sohlpressung künftiger Neubauten sind weitergehende Baugrunduntersuchungen anzuraten.

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. Danach befindet sich im Plangebiet kein Bodendenkmal.

5.5. Immissionsschutz

Für Gewerbegebiete gelten grundsätzlich folgende schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 Teil 1:

Tags	65 dB
Nachts	55 bzw. 50 dB

Der niedrigere Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe- oder Freizeitlärm.

Für die Beurteilung der Gesamtsituation im Bereich des Plangebiets sind jedoch die Auswirkungen auf benachbarte Gebiete, insbesondere Wohngebiete zu betrachten. Am Rand der in der Nähe befindlichen Wohngebiete gelten folgende Orientierungswerte:

Reine Wohngebiete	Tags	50 dB
	Nachts	40 bzw. 35 dB
Allgemeine Wohngebiete	Tags	55 dB
	Nachts	45 bzw. 40 dB

Der durch die bereits vorhandene gewerbliche Anlage verursachte Geräuschpegel wurde in der letzten Zeit in den Wohngebieten mehrfach gemessen. Eine nachvollziehbare, wesentliche Überschreitung der Orientierungswerte konnte nicht festgestellt werden.

Zur Erarbeitung von konkreten Festsetzungen zum Immissionsschutz wurde vom Sachverständigenbüro Dr. Degenkolb aus Rostock ein Schalltechnisches Gutachten (Anlage 4) angefertigt. Dieses Gutachten prognostiziert und bewertet folgendes:

Nächstgelegene schutzbedürftige Wohnbebauungen sind das Wohngebiet „Am Wald“, das B – Plangebiet Nr. 20 „Beerboomscher Weg“ und der Ortsteil Möllen.

Mittels Modellrechnungen wurden für die zu beplanende Flächen „maximal zulässige flächenbezogene Schallleistungspegel in dB(A)/m²“. Die hierzu notwendigen Annahmen und Festlegungen wurden fixiert.

Da auf dem Planungsgebiet ein Gewerbebetrieb, die Weidhofer Holzmanufaktur GmbH, ansässig ist, wurden deren derzeitige Emissionsanteile ermittelt. Dazu wurden eigene Messergebnisse und Modellrechnungen genutzt. Die Ergebnisse zeigen folgendes:

- Die vom Betrieb der Anlagen der Weidhofer Holzmanufaktur GmbH während der Beurteilungszeit „Tag“ in der schutzbedürftigen Nachbarschaft verursachten Immissionen sind entsprechend TA Lärm /4/, Abs. 3.2.1, als nicht relevant anzusehen, da die von der Anlage ausgehenden Zusatzbelastungen die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschreiten.
- Die während der Beurteilungszeit „Nacht“ von der Weidhofer Holzmanufaktur GmbH verursachten Emissionen schöpfen das für das Plangebiet vorgegebene Emissionspotential in der Beurteilungszeit „Nacht“ vollständig aus.
- Der Neubau von Anlagen oder die Erweiterung von Anlagen, welche während der Nacht keine Emissionen verursachen oder deren Emissionen gering sind oder deren Immissionsbeiträge durch Abschirmungseffekte unbedeutend sind, ist zulässig.

Als Kennziffer für die maximal zulässigen Lärmemissionen wird der „maximal zulässige flächenbezogene Schallleistungspegel“ in dB(A)/m² eingeführt. In TF 6 wird dieser maximal zulässige flächenbezogene Schallleistungspegel für die Gesamtfläche der für die Bebauung zulässigen Fläche des Plangebietes definiert, er beträgt

- für die Beurteilungszeit Tag (Werktag) 63,0 dB(A)/m²,
- für die Beurteilungszeit Tag (Sonntag) 61,5 dB(A)/m²,
- für die Beurteilungszeit Nacht 52,0 dB(A)/m².

Der „maximal zulässige flächenbezogene Schallleistungspegel in dB(A)/m²“ bezieht sich auf eine relative Höhe z der Emissionsquelle (Flächenquelle) von 4 m. Die Schallausbreitung beeinflussende Hindernisse auf der B – Planfläche (Gebäude usw.) wurden nicht berücksichtigt.

Die Kennziffer „maximal zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel in dB(A)/m²“ beschreibt bei schwankenden Emissionen die obere Grenze des Vertrauensbereiches nach VDI 3723, Blatt 1.

Die Erweiterung der Baufläche am Südwestrand des Plangebiets (Planänderung nach Gutachten) könnte sich aufgrund der Verringerung der Entfernung negativ auf das B – Plangebiet Nr. 20 „Beerboomscher Weg-2.BA“. Zwischen diesem Wohngebiet und der neuen Baufläche des Plangebiets besteht jedoch ein Abstand von mindestens 500m. Da sich der o.g. Abstand nur um 18m reduziert wird davon ausgegangen, dass die Aussagen des Schallschutzgutachtens vom Sachverständigenbüro Dr. Degenkolb aus Rostock (Anlage 4) nach wie vor Gültigkeit besitzen. Die textliche Festsetzung TF 6 gilt auch für die neue Baufläche.

Für die beiden anderen, nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauungen (Wohngebiet „Am Wald“ und der Ortsteil Möllen) verringern sich die Abstände nicht..

6. Eingriff in Natur und Landschaft

6.1. 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
(Die insgesamt zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt im Plangebiet ca. 16.500 m² und ist somit kleiner als der Schwellenwert von 20.000 m², dessen Überschreitung zu einer allgemeinen Vorprüfung dieses Städtebauprojektes führen würde. Von den genannten 16.500 m² wäre zudem die vorhandene Bebauung abzusetzen.)
- 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 Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile berührt.

6.3. Beschreibung der Eingriffe und der Ausgleichsmaßnahmen

Die Neuerrichtung von baulichen Anlagen im nördlichen Teil des Plangebiets führt zu Eingriffen in den Naturhaushalt. Im südlichen Teil des Plangebiets ist bereits ein hoher Versiegelungsgrad vorhanden. Die gegenwärtige Oberflächenbeschaffenheit wurde im Februar 2003 von einem Vermessungsbüro aufgenommen. Die angefertigte Vermessung wurde Grundlage für die Planzeichnung und die Ermittlung der Nutzungstypen des Bestands für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

Die Bewertung des Eingriffs bezüglich der Flächeninanspruchnahme und der vorgeschlagenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt in tabellarischer Form in Anlehnung an das Hessische Berechnungsmodell in Anlage 3 dieser Begründung.

Die Veränderung des Landschaftsbildes wird wegen der sowieso bereits vorhandenen Werkhallen nicht als wesentlich angesehen.

Mit TF 5.1 und 5.2 werden Ausgleichsmaßnahmen für die zusätzliche Versiegelung definiert.

In TF 5.3. wird festgesetzt, dass innerhalb der gewerblichen Baufläche 89 standortgerechte Bäume zu pflanzen sind. Die Anzahl ergibt sich aus dem bis dahin bestehenden Ausgleichsdefizit. Entsprechend des Ansatzes der Hessischen Berechnungsmethode sind für einen Baum der beschriebenen Güte 10 m² anzurechnen.

Innerhalb des Plangebiets gibt es mit TF 5.4. (Stellplätze werden mit Rasengitterplatten stabilisiert, Rasen wird neu eingesät) Festsetzungen zur Minimierung des Eingriffs. TF 4. (Versickerung Niederschlagswasser) dient dem weitgehenden Erhalt des Wasserkreislaufs und somit ebenfalls der Eingriffsminimierung.

Mit TF 5.5 erfolgt die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen und die Klarstellung, dass die unter TF 5.1 bis 5.3 beschriebenen Maßnahmen anteilig zur Neuversiegelung umzusetzen sind. Zweckmäßigerweise sollte der Nachweis in Zusammenhang mit den Bauanträgen in Form der Anlagen 2 und 3 erfolgen.

Die insgesamt mögliche Neuversiegelung ergibt sich aus den Anlagen 1 und 2 folgendermaßen:

Anlage 1 Bestand:	Ortbeton (später Gewerbefläche)	4.795 m ²
	Dachfläche	<u>8.127 m²</u>
		12.922 m ²
Anlage 2 Planung:	Gewerbefläche gesamt	30.220 m ²
	GRZ 0,8 → versiegelbar gesamt	24.176 m ²
abzüglich bestehende Versiegelung		<u>12.922 m²</u>
mögliche Neuversiegelung		11.254 m ²

Insgesamt wird der Eingriff durch die vorgesehenen Maßnahmen vollständig ausgeglichen.

6.4. Waldabstand

Der in § 20 des Landeswaldgesetzes festgesetzte Abstand baulicher Anlagen zum Wald von 30 m kann bei der Realisierung dieses Vorhabens nicht an allen Stellen eingehalten werden.

Für die Hallenanbauten in der Nähe der Südgrenze des Plangebiets wurde mit Datum 11.02.03 vom Forstamt Güstrow eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 20 LWaldG erteilt.

An der Westgrenze des Plangebiets gibt es zwei Waldnäherungen. In Höhe des vorhandenen Teichs beginnt der Wald dicht hinter der Grundstücksgrenze. Da hier keine Bebauung vorgesehen ist gibt es damit keine Konflikte.

An der Nordwestecke wird ein minimaler Waldabstand von 31 m zur gewerblichen Baufläche und zur Baugrenze planerisch vorbereitet. Dazu wurde eine Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des seinerzeit gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandes mit Bescheid vom 13.11.2003 erteilt.

Der Planänderung vom 4. Januar 2005 (Neubau einer Produktionshalle am Südwestrand des Plangebiets) wurde vom Forstamt mit Schreiben vom 2. Juni 2006 mit folgenden Hinweisen und Ergänzungen zugestimmt:

Die „im südlichen Bereich der Änderungsfläche vorliegende Differenz zwischen der Flurstücksgrenze und den realen Bedingungen (starker Abfall des Geländes unmittelbar hinter dem Zaun in Richtung Wald) sollte dazu genutzt werden, die Baugrenze auf den realisierbaren Bereich innerhalb der Umzäunung zu verlegen. Hierdurch kann der Waldabstand im Vergleich zu der vorhandenen Bebauung sogar noch vergrößert werden.“ Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In die Planzeichnung sollte nach o.g. Schreiben noch eine Signatur zur Sicherung des Waldabstandes aufgenommen werden. Alternativ hierzu wurde das Baufeld zwischen den vorhandenen Werkhallen zur Sicherung des Waldabstandes auf 30 m verschoben. Diesem Vorgehen wurde von Seiten des Forstamtes zugestimmt.

7. Erläuterungen zu den Planfestlegungen

7.1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Gewerbegebiet entsprechend § 8 BauNVO festgesetzt. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets bleibt trotz der Nutzungseinschränkungen nach TF 1.3 gewahrt.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der maximalen Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen bestimmt.

Die nach BauNVO zulässige Grundflächenzahl von 0,8 wurde festgesetzt.

Die bereits vorhandenen baulichen Anlagen haben folgende Höhen:

Halle Furnierfertigung	Traufhöhe	7,13 – 7,53	m ü. Gelände
Halle Bekleidungslinie	Traufhöhe	7,27	m ü. Gelände
Halle Spanplatten	Traufhöhe	7,20	m ü. Gelände
Trockenkammer	Traufhöhe	5,66 – 6,20	m ü. Gelände
Silo für Späne		20,60	m ü. Gelände
Schornstein		23,00	m ü. Gelände

Auf den Hallen befinden sich oberhalb der Traufe Lüftungsanlagen. Aufgrund der Höhe der vorhandenen Hallen und Anlagen sowie der Ebenheit der Geländeoberfläche im Plangebiet wird die Oberkante der künftigen baulichen Anlagen auf 10 m ü. Gelände festgesetzt. Da das Gelände im örtlichen System in etwa die Höhenordinate 100 m besitzt, wurde die Oberkante baulicher Anlagen auf die Ordinate 110 m festgelegt.

Für Antennenanlagen und bauliche Anlagen für Schallschutzzwecke wurde in TF 3.2. eine Ausnahmeregelung formuliert.

8. Erschließung des Plangebiets

8.1. Verkehrsanbindung und Stellplätze

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt direkt über die Gemeindestraße, welche den Ortsteil Möllen mit der Landesstraße L 204 verbindet. Über die Landesstraße kann die BAB 19 erreicht werden.

Im nördlichen Teil des Plangebiets ist eine weitere Zufahrt zur Gemeindestraße vorgesehen. Dabei ist die vorhandene Trinkwasserleitung (siehe 8.2.) zu beachten. Die innere Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt über private Straßen, die teilweise bereits vorhanden sind.

Für den ruhenden Verkehr sind im Plangebiet 20 Stellplätze entlang der Gemeindestraße ausgewiesen. Weitere Stellplätze sind entsprechend BauNVO § 12 Abs. 1 innerhalb der Bauflächen zulässig.

8.2. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die unmittelbar am Plangebiet vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung.

Am östlichen Rand verläuft teilweise innerhalb des Plangebiets die Trinkwasserleitung aus Az-Rohr DN 150 mm zur Versorgung des Ortsteils Möllen. Zu dieser Leitung haben bauliche Anlagen einen Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten. Die Trinkwasserleitung wurde entsprechend der übergebenen Unterlagen des WAZ in die Planzeichnung übernommen. Sie befindet sich einschließlich des 3-m-Sicherheitsabstandes außerhalb der Baugrenzen.

8.3. Löschwasser

Für den Grundschutz des Plangebiets ist nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 bei überwiegender Bebauung mit zumindest feuerhemmenden Umfassungen und harten Bedachungen ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h abzusichern. Im Gewerbegebiet ist bereits ein Löschwasserbrunnen mit einer Unterwasserpumpe mit einer Leistung von 10 m³/h installiert. Nach Auskunft des Brunnenbauers sind aus den geologischen Verhältnissen etwa 12 m³/h zu erwarten. Im Keller einer Produktionshalle besteht ein Vorratsbehälter mit 690 m³ Wasser.

Weiterhin wird Löschwasser über das öffentliche Trinkwassernetz und den vorhandenen bzw. zur Wiedererrichtung vorgesehenen Regenwassersammelteich im westlichen Teil des Plangebiets bereitgestellt. Über das vorhandene Leitungsnetz kann nach Angaben des WAZ jedoch nur eine Mindestlöschwassermenge von 48 m³/h bereitgestellt werden.

Insgesamt ist der Grundschutz für das Gewerbegebiet und der Objektschutz für die vorhandenen Anlagen gegeben.

Bei Errichtung weiterer Anlagen ist der Objektschutz entsprechend der Spezifikation der Neubauten nachzuweisen.

8.4. Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgte durch Anschluß an die unmittelbar am Plangebiet in der Dorfstraße vorhandene Druckrohrleitung PE –Rohr DN 80.

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 4 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.

Im westlichen Teil des Plangebiets ist ein Teich vorhanden bzw. zur Wiedererrichtung vorgesehen. Dort wird Regenwasser von den Dachflächen eingeleitet. Überschüssiges Wasser versickert im Untergrund.

8.6. Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch die WEMAG über das vorhandene Netz gewährleistet. 2003 wurde eine neue Trafostation auf dem Betriebsgelände errichtet.

Etwa mittig durch das Plangebiet verläuft in Ost-West-Richtung ein 20 kV Erdkabel. Der Verlauf des Kabels wurde annähernd in die Planzeichnung aufgenommen. Bei Näherung von Baumaßnahmen an dieses Kabel ist die WEMAG zu konsultieren.

8.7. Gasversorgung

Eine leitungsgebundene Gasversorgung ist zur Zeit nicht vorgesehen. Ein Anschluss an das in der Nähe befindliche Erdgasnetz der EO.N Hanse AG ist möglich.

8.8. Telefon

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt über die Deutsche Telekom AG. Nach Angaben der Deutschen Telekom befinden sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen. Bei Bauausführung ist die Telekom zu konsultieren.

8.9. Abfallentsorgung

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

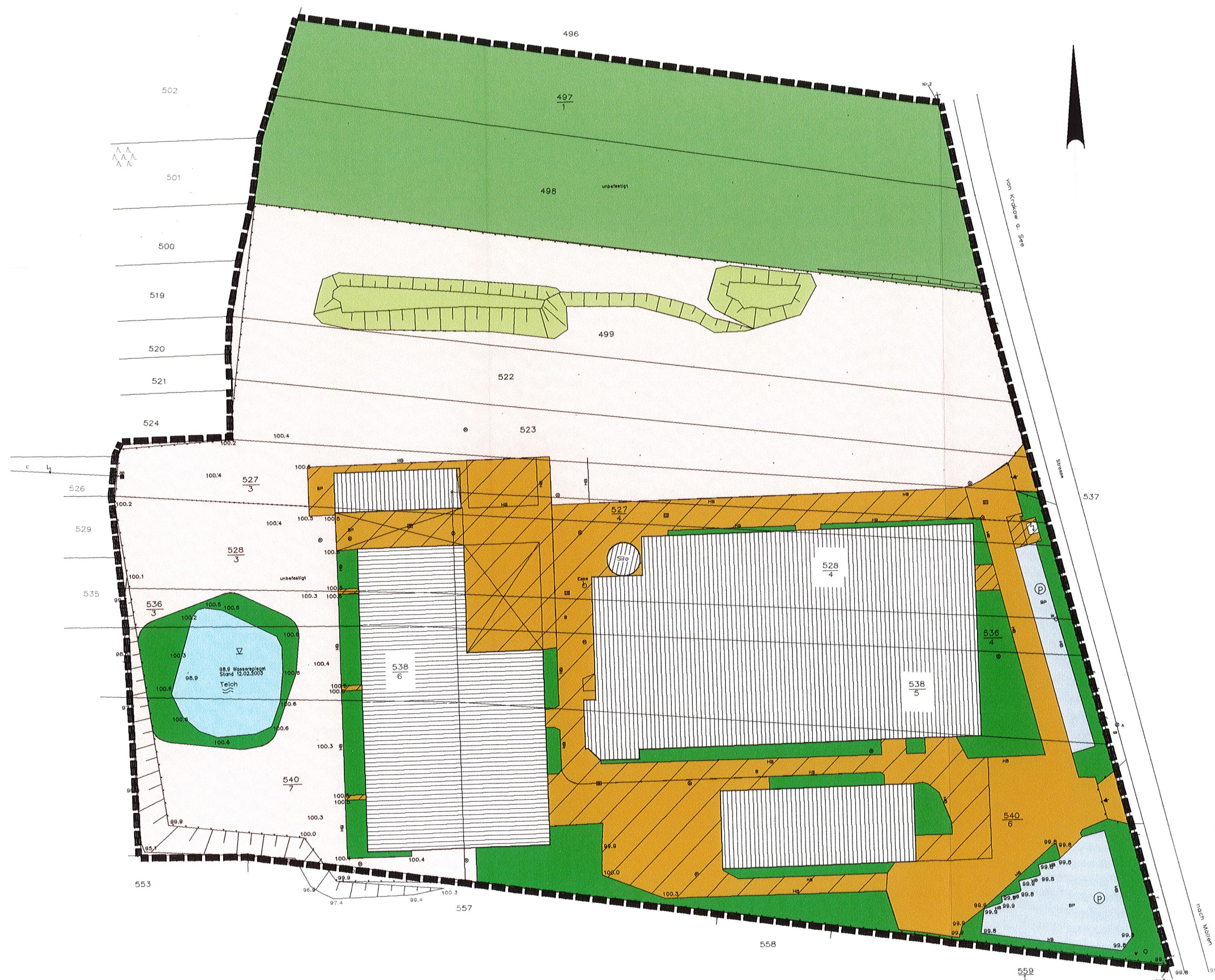
9. Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004
- 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
Zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. März 2001
- 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
- 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 Bekanntmachung vom 08.06.2004
- 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
- Erstes Gesetz zur Änderung des Landeswaldgesetzes vom 18. Januar 2005
- Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald vom 20. April 2005
- Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung von Mai 1987
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Landesverordnung vom 30.05.2005
- 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

Krakow am See, im 13.11. 2006



R u h n a u
Stellv. Bürgermeister



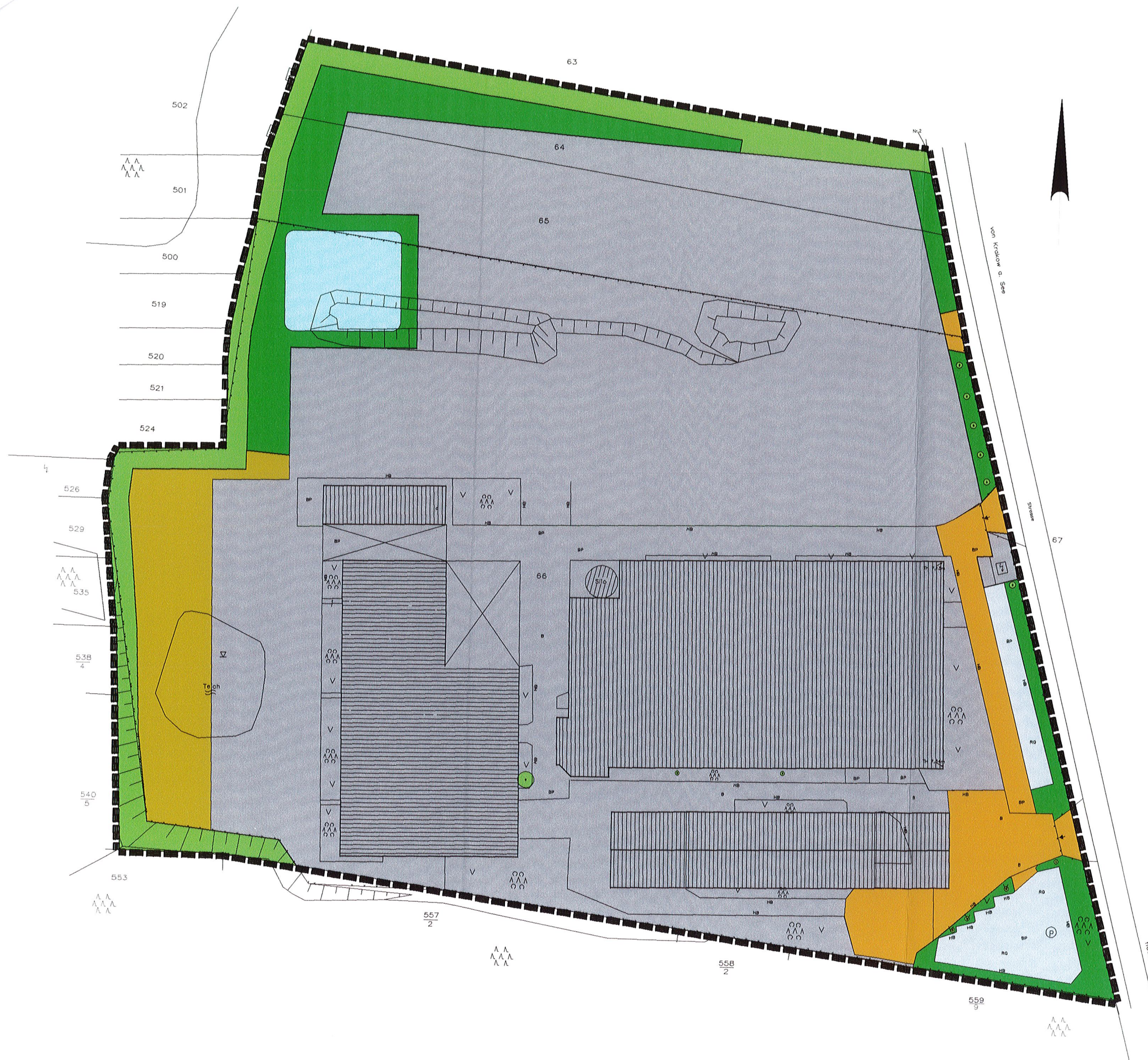
		Fläche
	05.342 Kleinspeicher, Teiche	612 m ²
	10.430 Abraumhalde (Kies, Sand)	1.111 m ²
	10.510 Ortbeton (später Gewerbefläche)	4.795 m ²
	10.510 Ortbeton (bleibt Verkehrsfläche)	1.193 m ²
	10.530 Schotter-, Kies- und Sandflächen	12.455 m ²
	10.540 Rasengitterplatten	840 m ²
	10.715 Dachfläche mit Regenwasser- versickerung	8.127 m ²
	11.191 Acker, intensiv genutzt	7.055 m ²
	11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen	3.544 m ²
	Summe	39.732 m ²

Plangrundlage: Entwurfsvermessung
ObVI Jörg Winkelmann
13.02.2003

Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert
Kirchenstraße 11
18292 Krakow am See
Tel. 038 457/51 444

Bebauungsplan Nr. 23 "Gewerbegebiet Möllen-Nord"
der Stadt Krakow am See
Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
Nutzungstypen – Bestand

27.06.2006 M 1 : 1000



	Fläche
02.400 Hecke, heimisch, standortgerecht	2.141 m ²
05.342 Kleinspeicher, Teiche	668 m ²
10.510 } Ort beton, Pflaster	1.232 m ²
10.520 }	
10.530 Schotter-, Kies- und Sandflächen	1.670 m ²
10.540 Rasengitterplatten	840 m ²
11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen	2.961 m ²
11.221 Gewerbefläche	30.220 m ²
Summe	39.732 m ²

Plangrundlage: Entwurfsvermessung
ObVI Jörg Winkelmann
13.02.2003

Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert
Kirchenstraße 11
18292 Krakow am See
Tel. 038 457/51 444

Bebauungsplan Nr. 23 "Gewerbegebiet Möllen-Nord"
der Stadt Krakow am See
Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
Nutzungstypen - Planung

02.05.2006 M 1 : 1000

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Anlage 3

zum Bebauungsplan Nr. 23 "Gewerbegebiet Möllen - Nord" der Stadt Krakow am See

Typ-Nr.	Biotop-/ Nutzungstyp	Punkte je m²	Korrektur punkte	Summe	Flächenanteil in m² vorher	nachher	Biotopwert vorher	nachher
05.342	Kleinspeicher, Teiche	27	-3	24	612	668	14.688	16.032
10.430	Abraumhalde (Kies, Sand)	14		14	1.111		15.554	0
10.510	Ortbeton, Pflaster	3	1	4	5.988	1.232	23.952	4.928
10.530	Schotter-, Kies- und Sandflächen	6		6	12.455	1.670	74.730	10.020
10.540	Rasengitterplatten	7		7	840	840	5.880	5.880
10.710	Dachfläche mit Regenwasserversickerung	3	1	4	8.127		32.508	0
11.191	Acker, intensiv genutzt	13		13	7.055		91.715	0
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen	14		14	3.544	2.961	49.616	41.454
	Gewerbliche Baufläche					30.220		
10.710	davon 80% Bebauung / Befestigung mit Versickerung	3	1	4		24.176		96.704
11.221	davon 20% Gärtnerisch gepflegte Anlagen, teilw. Rasen	14	-4	10		6.044		60.440
04.110	89 Bäume nach TF 5.3 in Baufläche	31		31		890		27.590
02.400	Hecke, heimisch, standortgerecht	27	-10	17		2.141		36.397
04.110	in die Hecke integrierte 30 Bäume als Zulage	31		31		300		9.300
Summen					39.732	39.732	308.643	308.745
Differenz							-102 Punkte	
Erforderliche Aufwendungen für Ersatzmaßnahmen bei 0,62 DM / Punkt							-63 DM	
Erforderliche Aufwendungen in €							-32 €	