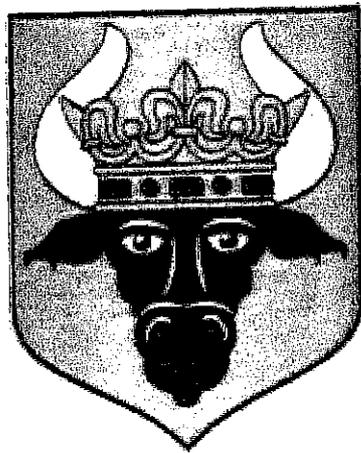


**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 19
" Krakower Mühle "
der Stadt Krakow am See**



November 2002

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
- 3 Räumlicher Geltungsbereich
- 4 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
 - 7.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 8 Erschließung des Plangebiets
 - 8.1 Verkehrsanbindung und öffentliche 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

Anlage 1: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

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.

Im Teilplan 6 "Biotoptypen und -strukturen" wird das Plangebiet unter dem Oberbegriff Landwirtschaftsfläche als Grünland gekennzeichnet.

In Teilplan 10 "Eingriffspotential" wird die Intensität vorgesehener Eingriffe mit einer 5-stufigen Kategorisierung bewertet. Es erfolgt hier keine Bewertung des Eingriffs, vermutlich wegen des flächenmäßig geringen Eingriffs.

Teilplan 11 "Maßnahmeempfehlungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" gibt unter dem Abschnitt 11 Erholung die Empfehlung zum "Wiederaufbau der alten Mühle am Mühlenberg".

Grundsätzlich befürwortet der Landschaftsplan also den Wiederaufbau der Mühle, er gibt keine Hinweise bezüglich Eingriff-Ausgleich des Naturhaushalts.

2. Mitteilung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Mit der Planungsanzeige wurden dem Amt für Raumordnung und Landesplanung die Kurzbegründung sowie Auszüge aus der Topographischen Karte mit Kennzeichnung des Plangebiets, aus der Flurkarte und dem FNP-Entwurf zur 1. Änderung übergeben.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung teilt mit Schreiben vom 12.04.2002 mit, dass der B-Plan Nr. 19 der Stadt Krakow am See mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der raumordnung vereinbar ist. Die mit der Planung verfolgten Ziele unterstützen die Funktion der Stadt Krakow am See als Luftkurort in einem Fremdenverkehrsschwerpunktraum des Binnenlandes und tragen zur Stabilisierung des Tourismus als Wirtschaftskraft in der Region Krakow am See bei.

3. Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan dient dem Wiederaufbau einer Windmühle nach historischem Vorbild auf dem Mühlenberg. Das gegenwärtig verfolgte Projekt beinhaltet eine Windmühle, bei welcher die über die Mühlenflügel gewonnene Windkraft in mechanische Energie umgewandelt wird. Diese Energie wird für technische Zwecke in der Mühle bereitgestellt. Die Mühle soll der Öffentlichkeit zugänglich sein.

Die zu diesem Zweck wichtigste Nebeneinrichtung ist das Müllerhaus mit Gastronomie und Personalwohnung. Die geplante Gaststätte wird für 50 Gäste ausgelegt. Weiterhin befinden sich auf dem Mühlenberg eine Naturbühne mit Nebengelass und eine Rennbahn für Seifenkistenrennen.

Das Gesamtvorhaben dient der weiteren Entwicklung und Stabilisierung des Fremdenverkehrs im Luftkurort Krakow am See.

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

Das ausgewiesene Baufeld für Mühle und Müllerhaus hat folgende Abstände :

- zur B 103, über die Waldlichtung gemessen ca. 200 m
- zur B 103, durch den Wald gemessen ca. 120 m
- zum Rand des Gewerbegebiets Mühlenberg ca. 80 m

Vorhandene Wohnbebauung ist wesentlich dichter an der B 103 und am Gewerbegebiet angesiedelt. Im Plangebiet werden keine Ansätze für Immissionsschutzmaßnahmen 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 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 Planfeststellungsbeschuß 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 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 Errichtung der baulichen Anlagen wie Mühle, Müllerhaus mit Terrasse und der zugehörigen Stellplätze und weiterer Verkehrsflächen sowie Bühnengebäude, Naturbühne und Rennbahn für Seifenkisten sind Eingriffe. Mit diesen baulichen Anlagen erfolgt eine Flächeninanspruchnahme und insbesondere durch die Windmühle eine Veränderung des Landschaftsbildes an hervorragender Stelle, nämlich auf dem Mühlenberg im Luftkurort Krakow am See.

6.4. Waldabstand

Der in § 20 des Landeswaldgesetzes festgesetzte Abstand baulicher Anlagen zum Wald von 50 m kann bei der Realisierung dieses Vorhabens nicht eingehalten werden. Zu dieser Problematik fand am 29.01.2002 ein Ortstermin mit dem zuständigen Forstamtsleiter und Revierförster statt. Aufgrund der großen öffentlichen Bedeutung des Bauvorhabens für den Luftkurort Krakow am See wurde mit Schreiben des Forstamtes Güstrow vom 25.06.2002 bezugnehmend auf den B-Plan eine Ausnahmegenehmigung erteilt. Das Müllerhaus soll einen Mindestabstand von 3 bis 5 m zur Waldgrenze haben. Dementsprechend wurden die westlichen Eckpunkte des Baufeldes in 3 m Abstand zum Wald festgelegt. Wegen der abgewinkelten Waldgrenze beträgt der zwischen den Eckpunkten befindliche Waldabstand bis zu 4,3 m.

7. Erläuterungen zu den Planfestlegungen

7.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend TF 1.2. sind folgende, nachstehend erläuterte bauliche Anlagen zulässig :

- Windmühle, Wiederaufbau nach historischem Vorbild
- Müllerhaus mit Gaststätte und Wohnung für den Gaststättenbetreiber im Sinne einer Wohnung für Aufsichtspersonal und / oder Betriebsleiter
- Stellplätze und Carport für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf, siehe hierzu TF 2
- Naturbühne mit Vorbereitungsgebäude

Für einen zentralen Bereich des Plangebiets erfolgt die Nutzungsausweisung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz. Diese Zweckbestimmung wird weiter eingegrenzt auf die konkrete Absicht "Seifenkistenrennbahn". Innerhalb dieser Fläche befindet sich diese Rennbahn für Seifenkisten. Die Rennbahn ist ca. 140 m lang und hat eine durchschnittliche Breite von 3,50 m. Die Oberfläche besteht aus einem festgewalzten Kies-Splitt-Gemisch.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Die max. GRZ für sonstige Sondergebiete beträgt nach BauNVO 0,8. Diese hohe GRZ wird nicht ausgenutzt, da die geplanten Bauvorhaben dies nicht benötigen und der Eingriff in den Naturhaushalt möglichst gering gehalten werden soll. Im B-Plan wird aufgrund des Planungsstandes der Bauwerke eine maximal Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen nach folgender Nebenrechnung definiert:

Sondergebiet Mühle

▪ Mühle Achteck, annähernd Kreis mit 12 m Durchmesser	=	28,3 m ²
▪ Müllerhaus 15 x 12 m	=	180 m ²
▪ Terrasse 10 x 20 m	=	200 m ²
▪ Verbinder 7 x 5 m	=	35 m ²
▪ Carport, 2 Stück 6 x 6 m	=	36 m ²
▪ ca. 4 % Reserve	=	<u>20,7 m²</u>
		500 m²

	<u>Zahl der notwendigen Stellplätze</u>
Gaststätten mit überörtlicher Bedeutung	
4 – 8 je Sitzplatz, bei 50 Plätzen	9
Mühle	1
Wohnung	<u>2</u>
Erforderliche Stellplätze	12
Vorhandene Stellplätze	
Unterhalb des Mühlenberges	10
Im Sondergebiet Mühle, sh. Pkt. 4	<u>6</u>
	16

Weitere Parkmöglichkeiten bestehen auf dem öffentlichen Parkplatz am Jörnberg in ca. 800 m Entfernung. Bei Sonderveranstaltungen wie Mühlenbergfest u.ä. werden auch künftig Sonderregelungen erforderlich sein.
Der Weg und der Platz auf dem Mühlenberg erhalten eine Straßenbeleuchtung.

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.

8.3. Löschwasser

Die Entfernung zwischen Sondergebiet Mühle und Krakower See beträgt entlang der Zuwegung gemessen ca. 250 m, der Höhenunterschied von Seewasserspiegel bis Bergkuppe ca. 25 m. Die Löschwasserversorgung wird somit durch den Krakower See gesichert. Die technische Ausstattung ist bei der Freiwilligen Feuerwehr Krakow am See nach Rücksprache mit dem Wehrführer vorhanden.

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.

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
- 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
(Landesnatorschutzgesetz - LNatG M-V) vom 21.7.98
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG) vom 8. Februar 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
- Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan, Entwurf von August 1995

Krakow am See, im *Februar*..... 2003



Sikora
Stellv. Bürgermeister



Anlage 1: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung