

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 7
" Borgwall "
der Stadt Krakow am See**



Mai 2001



Mai 2001

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
 - 3.1. Änderung des Plangebiets
 - 3.2. Definition des Plangebiets entsprechend BauGB §§ 34 und 35
 - 3.3. Ziele des Bebauungsplans
4. Räumlicher Geltungsbereich
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. Schutzgebiete nach § 21 des Landesnaturschutzgesetzes
 - 6.2. Beschreibung der Eingriffe und der Ausgleichsmaßnahmen
 - 6.3. 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



Mai 2001

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. 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 befindet sich in der Aufstellung und wird zum wiederholten Mal mit diesem Bebauungsplan etwa zeitgleich in das Verfahren gehen. Soweit eine detaillierte Darstellung im FNP möglich ist, wurden die Festsetzungen für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans abgestimmt.



Mai 2001

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 "Biototypen und -strukturen" wird das Plangebiet als bebaute Siedlungsfläche mit der genaueren Bezeichnung Erholungsbebauung gekennzeichnet. Danach erfolgt hier grundsätzlich keine neue Inanspruchnahme von naturschutzrelevanten Flächen sondern nur eine geringe Verdichtung.

In Teilplan 9 "Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft" werden die allgemeinen Siedlungsauswirkungen und der Eintrag unzureichend geklärter Abwässer als Probleme erfaßt.

Teilplan 11 "Maßnahmeempfehlungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" regt im nördlichen Teil des Plangebiets den Erhalt bzw. die Schaffung von unversiegelten Bereichen an. Für den Uferbereich wird folgendes empfohlen:

- Gewährleistung der öffentlichen Zugänglichkeit von Seeufern
- Keine zusätzliche Verbauung von Uferbereichen
- Natur- und Landschaftsgerechte Gestaltung/Nutzung von Uferbereichen

Auf Seite 138 des Textteiles zum Landschaftsplan werden innerhalb der Tabelle 10 folgende landschaftsplanerischen Empfehlungen und Planungsvorgaben gegeben:

- Erhalt und Entwicklung einer lockeren, landschaftsgerecht begrünter Siedlungsstruktur, keine wesentliche bauliche Verdichtung
- Erhalt, Schutz und Anpflanzung standortgerechter, heimischer Bäume und Gehölze, Verzicht auf gärtnerisch kultivierte Freibereiche und Ziervegetation bei Feriensiedlungen
- Schaffung/Erhalt einer naturnahen und nutzungsarmen Pufferzone zum Krakower See
- Berücksichtigung versiegelungsarmer Befestigungsformen
- Schaffung von Seeausblicken

Die Aussagen des Landschaftsplans werden im Planverfahren weitestgehend beachtet.



Mai 2001

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 übergeben. In der Kurzbegründung wurde die Plangebietsgröße mit ca. 9 ha angegeben.

Das Amt stellt dazu mit Schreiben vom 16.06.98 fest:

Die Siedlungstätigkeit im ländlichen Raum ist auf Stärkung der Gemeindehauptorte zu orientieren und der Verfestigung von Splittersiedlungen ist grundsätzlich entgegenzuwirken.

Der von der Planung betroffene Bereich, der ca. 700-900 m vom eigentlichen Stadtgebiet entfernt liegt, stellt eine Splittersiedlung dar, die keinesfalls Ansatzpunkt für den weiteren Ausbau der Wohnfunktion sein kann. ... an diesem Standort kann nur einer touristischen, der Natur angepaßten Nutzung raumordnerisch zugestimmt werden.

Es ist dabei durchaus legitim und vertretbar, Pensionen bzw. Hotels mit Betriebsleiterwohnungen zu verbinden.

Der Bestand an Wohnraum wird gesichert, ... eine Umwandlung von Ferienhäusern als Dauerwohnsitz ohne Verbindung mit einer touristischen Nutzung ist zu verhindern.

...

Es ist zwingend notwendig, bei der Planung von Freizeitwohnanlagen darauf zu achten, daß landschaftsangepaßte Bauweisen sowie eine sehr aufgelockerte Form und Anordnung der Gebäude in Anwendung kommen.

Mit Schreiben vom 12.05.99 wird ergänzt:

Die Ausweisung der geplanten Wohnfläche im nordöstlichen Raum des Geltungsbereiches, kann raumordnerisch vertreten werden, wenn durch entsprechende Festsetzungen der Baugrenzen der Bestand klargestellt wird und nur eine zum Bestand untergeordnete Abrundung erfolgt. ...

3. Ziele des Bebauungsplans

3.1. Änderung des Plangebiets

Aufgrund der Kleinteiligkeit der vorhandenen Bebauung und der daraus resultierenden sinnvollen Darstellungsgenauigkeit wurde für die Planzeichnung der Maßstab 1:500 gewählt. Zur besseren Handhabung des Planes wurde vorgeschlagen, das ursprünglich ca. 9 ha große Plangebiet "Borgwall/Wadehäng" zu teilen. Die Stadtvertretung hat am 29.3.99 diese Teilung beschlossen und für den hier vorliegenden Teil die Bezeichnung "Borgwall" festgelegt. Die Plangebietsgröße beträgt jetzt ca. 4,9 ha.



Mai 2001

3.2. Definition des Plangebiets entsprechend BauGB §§ 34 und 35

Der bebaute Bereich entlang des Krakower Sees zwischen der Ferienanlage "Großer Pilz" (B-Plan Nr. 5) am Borgwall und dem Wadehäng ist in mehreren Jahrzehnten entstanden. Die vorhandene, zusammenhängende Bebauung mit der Nutzung als Wohn- und Ferienhäuser hat sich entlang des Seeufers und der Straße entwickelt. Trotz einzelner Baulücken vermittelt die aufeinanderfolgende Bebauung den Eindruck von Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit. Die teilweise bandartige Struktur der Bebauung hat ihre Ursache in der Bebauung des Seeufers.

Im gesamten Bereich zwischen Borgwall und Wadehäng befinden sich 79 Wohn- und Ferienhäuser sowie drei Gaststätten, teilweise mit Versorgung des Gebiets durch Kioskverkauf. In den unmittelbar angrenzenden Plangebiet des B-Plans Nr. 5 "Ferienidyll am Großen Pilz" und VE-Plan Nr. 3 "Ferienhaussiedlung Kiefernhein" sind zusätzlich 30 Ferienhäuser und ein Wohnhaus vorhanden bzw. bauaufsichtlich genehmigt. Der Bereich Borgwall / Wadehäng umfaßt also insgesamt 113 Wohn- und Ferienhäuser sowie Gebäude für Gaststätten.

Es ist also festzustellen, daß die vorhandene Bebauung ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Der Bereich Borgwall / Wadehäng ist in seiner Gesamtheit als im Zusammenhang bebauter Ortsteil anzusehen.

Diese Auffassung wurde inzwischen durch ein rechtskräftiges Urteil des Verwaltungsgerichtes Schwerin, ausgefertigt am 20. Oktober 2000, bestätigt. Hier wird festgestellt, daß "es sich bei dem Gebiet "Am Borgwall" in Krakow um einen Ortsteil im Sinne von § 34 BauGB" handelt.

3.3. Ziele des Bebauungsplans

Trotz obiger Feststellung eines Innenbereiches nach § 34 BauGB hält die Gemeinde eine Überplanung für sinnvoll und erforderlich. Im Plangebiet treffen vorhandene Bebauung, Bebauungswünsche von Grundstückseigentümern und Belange von Naturschutz und Landschaftspflege aufeinander. Das Bebauungsplanverfahren fordert und ermöglicht die gerechte Abwägung der unterschiedlichen Interessen. Dies wird in § 1 Abs. 6 des BauGB ausdrücklich gefordert.

Die Stadt Krakow am See wird durch die topografische Lage (See) und durch verschiedene NSG- und LSG-Verordnungen in ihrer Entwicklung eingeschränkt. In den bereits baulich in Anspruch genommenen Bereichen, wie beispielsweise Borgwall soll deshalb eine geringe Verdichtung der Bebauung und Nutzung erfolgen. Der Entwicklung dieses bereits bebauten Bereichs wird der Vorrang gegenüber völliger Neuausweisung von Baugebieten eingeräumt.

Der Bebauungsplan dient im Wesentlichen der städtebaulichen und baurechtlichen Klarstellung des Bestandes. Die Stadt hat erkennen müssen, daß für künftige Entwicklungen die kleinteiligen Zuschnitte der einzelnen Flurstücke und die darauf aufbauenden Eigentumsverhältnisse maßgebend sind. Die nähere Überprüfung der vorhandenen Grundstücksgrößen und Bebauungsmöglichkeiten hat ergeben, daß unter Beachtung der erforderlichen Freiflächen und des Stellplatzbedarfs im Plangebiet keine ausreichend großen Bauplätze für Pensionen oder Hotels mit Betriebsleiterwohnungen



Mai 2001

vorhanden sind. Zum Erhalt der gewachsenen Gebäudestruktur ist es erforderlich, das ständige Wohnen in größerem Umfang zu ermöglichen. Außerhalb der Urlaubssaison sind unbewohnte Ferienanlagen schwer zu erhalten bzw. vor Vandalismus zu schützen. Es ist auch in anderen Bereichen der Stadt nicht gelungen, reine Ferienhausgebiete zu entwickeln (z. B. Rahmannsmoor).

Diese ursprüngliche Zielsetzung der Entwicklung eines größeren Sondergebiets für Erholung wird nicht weiter verfolgt. Die kleinteilige Eigentumsstruktur wird akzeptiert. Eine Beeinträchtigung der Entwicklung des Fremdenverkehrs wird in diesem B-Plan nicht gesehen, entscheidend für die Entwicklung des Gebiets sind die Aktivitäten der Eigentümer.

Die Stadt regelt mit diesem B-Plan die Art und den Umfang der zulässigen Bebauung und verhindert somit ein unkontrolliertes Ausufern von Bebauung und Versiegelung.

Aus dem tatsächlichen Bestand wird folgende Einteilung des Plangebiets abgeleitet :

Nördliches Sondergebiet Ferienhäuser SO/F

Gesamtgröße der Bauflächen: 4.290 qm

Anzahl Gebäude (Ferienhäuser und
Nebengebäude mit mehr als 50 qm Grundfläche): 10

Durchschnittliche Grundstücksfläche je Gebäude : 429 qm

Die vorhandenen Ferienhäuser werden von unmittelbar im angrenzenden Wohngebiet wohnenden Bürgern bewirtschaftet. Die Größe der Grundstücke und die Lage der Erschließungsstraßen (Privatstraßen) lassen eine Ausweisung dieser Grundstücke als Wohnbaugrundstücke nicht zu. Die vorhandenen Ferienhäuser sollen weiterhin als Ferienhäuser genutzt werden.

Reines Wohngebiet WR

Im östlichen Teil befinden sich Wohnhäuser im Bestand.

Im mittleren Teil sind Bauplätze für Wohnhäuser definiert, die Ausweisung erfolgte bereits in früheren Entwürfen.

Im westlichen Teil befanden sich früher Ferienhäuser und Wochenendhäuser, die Bewohner der dort befindlichen Gebäude haben sich in mehreren Beratungen überwiegend für ein dauerhaftes Wohnrecht ausgesprochen.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße je Gebäude ergibt sich folgendermaßen :

Gesamtgröße der Bauflächen: 13.316 qm

Anzahl Gebäude mit Hauptfunktion, incl. einer Baufläche : 19

Durchschnittliche Grundstücksfläche je Gebäude : 701 qm

Die Größe der einzelnen Grundstücke, deutlich größer als im nördlichen Ferienhausgebiet, und der Zustand der Erschließung erlauben diese Festlegung. Die Stadt hat sich in einem mehrjährigen, intensiven Entscheidungsprozeß für ein Reines Wohngebiet in diesem Bereich entschieden. Im betreffenden Bereich befinden sich insgesamt 18 Gebäude. Davon werden 6,5 Gebäude seit mehreren Jahren zum dauerhaften Wohnen genutzt. Die Stadt billigt diese Wohnnutzung. Durch die Planung



Mai 2001

wird also für 11,5 Gebäude die Möglichkeit der Umnutzung geschaffen. Aufgrund der Festsetzung eines Innenbereichs und der tatsächlich geringen Nutzungsänderungsmöglichkeiten wird eine raumbedeutsame Veränderung des Plangebiets nicht gesehen.

Südliches Sondergebiet Ferienhäuser – Wohnhäuser SO/F-W

Gesamtgröße der Bauflächen:	5.930 qm
Anzahl Gebäude mit Hauptfunktion, incl. 2 Bauflächen :	11
Durchschnittliche Grundstücksfläche je Gebäude :	539 qm

Prägendes Kriterium für diesen Bereich ist die unmittelbare Lage der Gebäude am Krakower See. Die Sichtbeziehungen zwischen dem öffentlichen Weg und dem See sollen weitestgehend erhalten bleiben.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße ist für Wohnhäuser ausreichend, drei Wohnhäuser sind seit Jahrzehnten etabliert und werden in der Planzeichnung gesondert gekennzeichnet. Auf zwei Grundstücken werden zusätzliche Bauflächen für Ferienhäuser geschaffen, dabei wird das in diesem Bereich vorhandene Maß der Bebauung annähernd beibehalten. Die Mischung von Ferien- und Wohnhäusern hat sich hier seit Jahrzehnten bewährt, da diese Mischnutzung beibehalten werden soll, wird ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO ausgewiesen. Zulässig sind in diesem Sondergebiet Ferienhäuser und auf den in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Grundstücken Wohnhäuser.

Das Sondergebiet Ferienhäuser – Wohnhäuser unterscheidet sich wesentlich von den Baugebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO. In diesem Gebiet existieren seit Jahrzehnten Ferienhäuser und Wohnhäuser nebeneinander, eine nachbarschaftliche Verträglichkeit dieser Nutzungen hat sich erwiesen. Diese bauliche Situation entstand nach altem Baurecht.

Eine Überplanung des Gebiets als Wohngebiet wird wegen der dann möglichen Umwandlung aller Ferienhäuser in Wohnhäuser abgelehnt.

Eine Überplanung als Ferienhausgebiet würde zu einer Abwertung der vorhandenen Wohngrundstücke führen. Dies könnte Schadensersatzforderungen der Eigentümer verursachen. Diese Gebietsausweisung ist somit ebenfalls nicht möglich.

Das Sondergebiet wird wegen der gewachsenen baulichen Struktur des Plangebiets festgesetzt. Die Grundstücke mit gegenwärtig vorhandenen Wohnhäusern werden besonders gekennzeichnet und erhalten gemäß TF 2.3. erhalten Baurecht für ein Wohnhaus von maximal 100 qm Grundfläche.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 "Borgwall" umfaßt folgende Flurstücke bzw. Teilflächen von Flurstücken der Flur 4 der Gemarkung Krakow :



Mai 2001

Flurstück	Teilfläche	Größe in qm	Flurstück	Teilfläche	Größe in qm
112/12	ja	142	315/12		48
112/14		71	315/13		325
112/17		153	315/14		140
112/44		420	316/2		253
112/45		706	316/3		210
313/2		707	316/4		499
313/6		381	316/5		91
313/7		120	317/1		935
313/15		286	317/2		1125
313/16		883	317/4		914
313/17		838	317/5		864
313/18		1081	317/6		545
313/19		340	317/7		545
313/20		273	318		2276
313/21		345	319/5		1059
313/22		580	319/6		249
313/24	ja (Pacht)	517	319/7		249
313/24	ja (Wald)	10011	319/8		249
313/25		43	319/9		249
313/26		657	319/10		249
314/3		618			
314/4		1014	321/2		1249
314/7		708	321/3		1197
314/8		339	321/4		540
314/9		311	321/5		566
314/10		311	321/6		738
314/11		636	321/7		46
314/12		743			
314/13		21	322/1		627
314/14		5	322/2		418
315/2		257	322/3		293
315/3		129	322/4		68
315/4		308	322/5		532
315/5		211			
315/6		133	323/1		1674
315/7		292	323/2		385
315/8		506			
315/9		554	324/1		2236
315/10		48	324/2		351
315/11		469	324/3		968
Flächensumme		26.167			22.962
Gesamtflächensumme = Plangebietsgröße					49.129



Mai 2001

Das Plangebiet wird durch folgende Flächen eingegrenzt :

Im Westen und Nordwesten :	Wald
Im Nordosten :	Ferienhäuser
Im Osten :	Krakower See
Im Süden :	Ferienhäuser und Waldstück

Der in der Nähe liegende Krakower See hat eine Höhenlage von 47,5 m ü. HN. Das Plangebiet hat eine Höhenlage zwischen ca. 50 bis 60 m über HN.

5. Einschätzung des Plangebiets

5.1. Bisherige Nutzungen

Das Plangebiet wurde bisher als Baufläche für Ferien- und Wohnhäuser mit zugehörigen Nebenflächen und Gärten sowie als Wiese und Wald genutzt.

5.2. Baugrund und Hydrogeologie

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus nichtbindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Im Uferrandbereich können Baugrundschwächezonen auftreten, die vorrangig aus holozänem Niedermoortorf bestehen.

Aufgrund der Kenntnis der vorhandenen Bebauung wird davon ausgegangen, daß auf den ausgewiesenen Bauflächen mit normalem Aufwand bebaubarer Baugrund ansteht.

Baugrunduntersuchungen liegen für das ehemalige Flurstück 321 vor. Dort stehen unter der Mutterbodenschicht gemischtkörnige Mittel- und Grobsande an, sandige und lehmige Schluffschichten sind zwischengelagert. Der Baugrund gilt als tragfähig und kaum setzungsempfindlich.

Der obere Grundwasserleiter ist im Plangebiet nach der hydrologischen Karte M 1:50.000 (HK 50) luftbedeckt und deshalb vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers beträgt nach der HK 50 überwiegend mehr als 2 bis 5 Meter. Das Grundwasser fließt nach Osten.

5.3. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastverdachtsflächen bekannt.



Mai 2001

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.

Im Wald westlich des Plangebiets befindet sich nach diesen Angaben ein bronzezeitliches Hügelgrab.

5.5. Immissionsschutz

Im Plangebiet werden keine Ansätze für Immissionsschutzmaßnahmen gesehen.

6. Eingriff in Natur und Landschaft

6.1. Schutzgebiete nach § 21 Landesnaturschutzgesetz

Große Bereiche des Plangebietes befanden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets "Krakower Seenlandschaft". Gegenwärtig wird vom Landkreis Güstrow als Untere Naturschutzbehörde ein Ausgrenzungsverfahren durchgeführt. Die vorgesehene neue Grenze des LSG wurde in die Planzeichnung übernommen. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung dieser Begründung ist diese Grenze noch nicht rechtskräftig.

Die Grenze des Naturparkes Nossentiner / Schwinzer Heide verläuft südlich des Plangebietes in etwa 500 m Entfernung.

6.2. Beschreibung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen

Im bebauten Innenbereich finden keine Eingriffe in den Naturhaushalt statt. Somit sind auch keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

6.3. 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 Schreiben vom 5.4.2001 weist das Forstamt Krakow am See darauf hin, dass die Unterschreitung des Abstandes beim Forstamt beantragt werden muß. Die betrifft insbesondere die ausgewiesenen Bauflächen auf den Flurstücken 318, 319/9 und 319/10.



Mai 2001

7. Erläuterungen zu den Planfestlegungen

7.1. Art der baulichen Nutzung

Siehe Textliche Festsetzungen und 3.3. Ziele des Bebauungsplans

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Zur eindeutigen lagemäßigen Einordnung der Baukörper und aus Gründen der Gleichbehandlung werden in der Planzeichnung Baugrenzen und in den Textlichen Festsetzungen maximale Größen der Gebäudegrundflächen festgesetzt.

Die bebaubaren Flächen werden durch Baugrenzen exakt definiert. Die dadurch definierten Bauflächen befinden sich teilweise in den Abstandsflächen nach § 6 LBauO. Entsprechend § 6 Abs. 15 der LBauO werden durch TF 6 geringere Tiefen für Abstandsflächen ermöglicht. Durch den definierten Abstand der Gebäude untereinander ist eine ausreichende Beleuchtung und Belüftung der Gebäude gewährleistet. Die Festsetzung der Baugrenzen und der Reduzierung der Abstandsflächen erfolgen aus folgenden Gründen:

- Freihaltung von Sichtschneisen zwischen öffentlichem Weg und Krakower See
- Realisierbarkeit der Planung
- Erhalt von Bäumen einschließlich des Wurzelbereichs
- Orientierung am vorhandenen Gebäudebestand

Die durch Baugrenzen festgelegten Baufelder haben in der Regel folgende Größen:

Im Sondergebiet Ferienhäuser:	100 qm
Im Wohngebiet, östlicher Teil:	150 qm
Im Wohngebiet, westlicher Teil:	100 qm
Im Sondergebiet Ferienhäuser-Wohnhäuser:	60 qm

Vorhandene größere Gebäude im Sondergebiet Ferienhäuser-Wohnhäuser wurden entsprechend der vorhandenen Größe berücksichtigt. Die Flächengrößen wurden grundsätzlich entsprechend der Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewählt.

Im westlichen Teil des Wohngebiets sind die kleineren Baufelder durch die gewachsene Struktur der Bauwerke und teilweise durch den dichten Baumbestand begründet.

Im südlichen Bereich erhält der Gesichtspunkt der Bewahrung des Landschaftsbildes in unmittelbarer Nachbarschaft zum Krakower See besondere Bedeutung. Die Bebauung ist hier zu großen Anteilen vom Krakower See aus sichtbar. Ebenso wird hier eine engere Begrenzung der Versiegelung durch Bebauung zum Schutz von Natur und Umwelt vorgegeben. Diese Belange sind im südlichen Teil von größerer Bedeutung als im nördlichen Teil des Plangebiets. Es wurden deshalb differenzierte Festlegungen getroffen.

Für das Dreifamilienhaus auf den Flurstücken 313/19 bis 21 wurde eine am Bestand orientierte Sonderregelung getroffen.



Mai 2001

Für alle Bauflächen 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.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen. Im gesamten Plangebiet sind Garagen und überdachte Terrassen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Größe der Grundfläche von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen wird im gesamten Plangebiet eingeschränkt. Differenzierte Festsetzungen gibt es für Stellplätze und Carports.

Die größten Beschränkungen werden im Sondergebiet Ferienhäuser – Wohnhäuser wirksam. Diese für die Eigentümer erheblichen Festsetzungen werden mit der unmittelbaren Nähe zum Krakower See und der daraus resultierenden Bedeutung des Naturschutzes sowie mit dem Erhalt der Sichtbeziehungen vom öffentlichen Weg zum Krakower See begründet.

Im westlichen Teil des reinen Wohngebiets wird die Anzahl und die Größe der Carports außerhalb der Baugrenzen eingeschränkt. Dies wird zum Teil mit dem vorhandenen dichten Baumbestand und zum anderen Teil mit dem Erhalt der Sichtbeziehungen in dieser Landschaft begründet.

7.3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zugunsten der Stadt Krakow am See werden im nordöstlichen Teil des Plangebiets Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Dieses Recht dient dem Bau und der Unterhaltung einer Schmutzwasserleitung. Sie können von der Stadt Krakow am See an den jeweiligen Träger der Abwasserentsorgung weitergegeben werden.

Diese Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen der Entsorgung der betroffenen Grundstücke und können somit keinen Entschädigungsanspruch (§41 Abs. 1 BauGB) begründen.



Mai 2001

8. Erschließung des Plangebiets

8.1. Verkehrsanbindung und öffentliche Stellplätze

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt grundsätzlich über Gemeindestraßen. Im nordöstlichen Plangebiet werden mehrere Grundstücke über Privatstraßen erschlossen. Diese Privatstraßen sind im wesentlichen unbefestigt und dienen dem Pkw- sowie ausnahmsweise dem Anlieferverkehr. Zur Müllentsorgung (Erfassung der drei Entsorgungssysteme Hausmüll, kompostierbare Abfälle und Duales System) werden Standplätze der Abfallbehälter für feste Abfallstoffe auf den Privatgrundstücken angrenzend an die Gemeindestraße vorgehalten.

Für den ruhenden Verkehr gibt es Stellplatzmöglichkeiten entsprechend TF 2.5. und 3. Öffentliche Stellplätze werden im Plangebiet nicht ausgewiesen, eine besondere bauliche Gestaltung bzw. Befestigung ist nicht vorgesehen. Entlang der öffentlichen Stzraßen gibt es Abstellmöglichkeiten für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Etwa 500 m südlich des Plangebiets befindet sich der öffentliche Parkplatz am Wadehäng.

8.2. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das unmittelbar am Plangebiet vorhandene Trinkwassernetz, die Auflagen des Versorgers werden beachtet.

8.3. Löschwasser

Die größte Entfernung zwischen Wohn- oder Ferienhäusern im Plangebiet und Krakower See beträgt ca. 150 m. Die Löschwasserversorgung wird somit durch den Krakower See gesichert.

8.4. Schmutzwasser

Der WAZ Güstrow, Bützow, Sternberg plant den Anschluß der Wohn- und Ferienhäuser des Plangebiets an die Kläranlage Charlottenthal. Bereits 1999 wurde die benachbarte Ferienanlage "Großer Pilz" an die zentrale Kanalisation angeschlossen.

Der Anschluß des Plangebiets erfolgt in den nächsten Jahren. Zur Vorbereitung dieses Anschlusses wurden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (s. 7.3.) und eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser zum Bau eines Schachtpumpwerks festgesetzt. Diese Festsetzungen erfolgten auf Grundlage der Vorplanung (Entwässerungsplan) Stand 12.04.1999, erarbeitet vom Büro Thalen Consult Rostock im Auftrag des WAZ.



Mai 2001

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 6.3. 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 durch die WEMAG über das vorhandene Netz gewährleistet.

Bei der Bebauung des Flurstücks 318 ist vorhandene Freileitung zu beachten.

8.7. Gasversorgung

Eine leitungsgebundene Gasversorgung ist nicht vorhanden und zur Zeit nicht vorgesehen.

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.

Da wegen vorhandener Straßenbreiten nicht alle Grundstücke direkt entsorgt werden können, werden im Plangebiet drei Sammelplätze für Abfallbehälter festgesetzt. Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, ihre Abfallbehälter selbständig zu den Sammelplätzen zu bringen.

Für die Sammlung von Wertstoffen ist ebenfalls ein Sammelplatz definiert.



Mai 2001

9. Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990, zuletzt geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr.2 des Einigungsvertrages vom 31.8.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.9.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 6.5.1998
- Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (VV LbauO M-V) vom 12.8.94
- 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 (Landesnaturchutzgesetz - LNatG M-V) vom 21.7.98
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.92
- 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, Entwurf vom 2001
- Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan, Entwurf von August 1995
- Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vom 12.10.99
- Urteil des Verwaltungsgerichts Schwerin vom 20.10.2000, Aktenzeichen 2 A 476/97

Krakow am See, im Mai 2001

S i k o r a
Stellv. Bürgermeister

