

**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 49  
" Wohngebiet Möllen Süd "  
der Stadt Krakow am See**



**27. Oktober 2021**



27. Oktober 2021

---

## Inhaltsverzeichnis

1. Planverfahren
2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans
3. Vorhandene Planungen
  - 3.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern
  - 3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock
  - 3.3. Landesplanerische Stellungnahme
  - 3.4. Begründung der Wohnbauflächenentwicklung im Plangebiet
  - 3.5. Flächennutzungsplan
  - 3.6. angrenzende städtebauliche Satzungen
4. Räumlicher Geltungsbereich und Höhenlage des Plangebiets
5. Einschätzung des Plangebiets
  - 5.1. Bisherige Nutzungen
  - 5.2. Baugrund, Altlasten, Bodenmanagement und Munitionsfunde
  - 5.3. Denkmalschutz
  - 5.4. Immissionsschutz
  - 5.5. Wald
  - 5.6. Naturschutz
  - 5.7. Wasserrahmenrichtlinie
6. Erläuterungen zu den Planfestlegungen
  - 6.1. Art der baulichen Nutzung
  - 6.2. Maß der baulichen Nutzung
  - 6.3. Überbaubare Grundstücksfläche
  - 6.4. Ausschluss von kleinen Windkraftanlagen
  - 6.5. Spielplatz
7. Erschließung des Plangebiets
  - 7.1. Verkehrsanbindung
  - 7.2. Trinkwasser
  - 7.3. Löschwasser
  - 7.4. Schmutzwasser
  - 7.5. Niederschlagswasser
  - 7.6. Elektroenergie
  - 7.7. Gasversorgung
  - 7.8. Telekommunikationsanlagen
  - 7.9. Abfallentsorgung
8. Flächenbilanz
9. Literatur und Quellen



27. Oktober 2021

---

### Anlagen

- Geotechnischer Bericht Ortslage Krakow am See - Möllen Süd, Erstellung B- Plan Nr. 49, Voruntersuchung Bebaubarkeit, Ingenieurbüro W. Seidler, 13.07.2020
- Kontaminationsuntersuchung nach LAGA, Ingenieurbüro W. Seidler, 21.07.2020
- Artenschutzrechtlicher Fachbericht zum Bebauungsplan Nr. 49 „Wohngebiet Möllen Süd“, PfaU GmbH Marlow, Mai 2021
- Biotopkartierung 2021, B-Plan 49 „Wohngebiet Möllen Süd“, PfaU GmbH Marlow, Juli 2021
- NATURA-2000-Verträglichkeitsvorprüfung für das FFH-Gebiet „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“, B-Plan 49 „Wohngebiet Möllen Süd“, PfaU GmbH Marlow, Mai 2021
- NATURA-2000-Verträglichkeitsvorprüfung für das EU-Vogelschutzgebiet „Nossentiner/Schwinzer Heide“, B-Plan 49 „Wohngebiet Möllen Süd“, PfaU GmbH Marlow, Mai 2021



27. Oktober 2021

---

## **1. Planverfahren**

Der B-Plan soll die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile in der Ortslage Möllen anschließen.

Dementsprechend wird der B-Plan nach BauGB § 13b „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ ohne Umweltprüfung gemäß BauGB § 2 Abs. 4 aufgestellt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, soll abgesehen werden.

Der Aufstellungsbeschluss für dieses B-Planverfahren wurde am 17.12.2019 gefasst.

Die im Planentwurf ausgewiesene Wohnbaufläche hat eine Größe von 14.938 Quadratmetern. Bei einer gewählten GRZ von 0,35 ergibt sich eine Grundfläche im Sinne des BauGB § 13a Absatz 1 Satz 2 bzw. eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung von ca. 5.228 Quadratmetern, also deutlich weniger als die nach BauGB § 13b zulässigen 10.000 Quadratmeter.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in BauGB § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete).

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der B-Plan wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche W 22 dargestellt.

Die Stadt Krakow am See hat die Durchführung von Verfahrensschritten nach § 4b BauGB mit Schreiben vom 30.03.2021 dem Planungsbüro Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert, Kirchenstraße 11 in 18292 Krakow am See übertragen.

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.

## **2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**

Die Stadt Krakow am See erweitert mit diesem B-Plan die Wohnbauflächen für den Eigenheimbau. Die in den letzten Jahren ausgewiesenen Eigenheimbauflächen am



27. Oktober 2021

---

Beerboomschen Weg und am Alten Sportplatz wurden bereits fast vollständig mit Wohnhäusern bebaut. Zur Befriedigung des weiter vorhandenen Bedarfs an Bauplätzen ist die Aufstellung des B-Plans erforderlich. Mit dem neuen B-Plan soll Baurecht für bis zu ca. 20 Eigenheimbauplätze auf einer neu ausgewiesenen Wohnbaufläche von ca. 1,5 ha geschaffen werden.

Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung eines reinen Wohngebiets am südlichen Rand des Ortsteils Möllen. Die Entfernungen vom Plangebiet zur Altstadt Krakow am See betragen in der Luftlinie ca. 2 km und zur Naturpark-Schule Krakow am See (Regionale Schule mit Grundschule) ca. 1,5 km. Damit sind gute Anbindungen an die vorhandene kommunale Infrastruktur gegeben.

Angesichts der grundsätzlich rückläufigen Einwohnerentwicklung und insbesondere der demografischen Entwicklung wird mit der Ausweisung des neuen Wohngebiets ein Beitrag zur Stabilisierung des Grundzentrums Krakow am See und seiner Infrastruktur wie Schule, Kindertagesstätten, medizinische Versorgung und ähnlicher Einrichtungen geleistet.

### **3. Vorhandene Planungen**

#### **3.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern**

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. den Grundzentren folgende Bedeutung zugewiesen:

- (8) Grundzentren sollen als überörtlich bedeutsame Standorte von Einrichtungen der Daseinsvorsorge gesichert werden.

Seit dem LEP 2016 wird der Nahbereich des Grundzentrums Krakow am See zusätzlich als Ländlicher GestaltungsRaum mit folgendem Ziel ausgewiesen.

- (3) Für die Ländlichen GestaltungsRäume gelten dieselben Entwicklungsgrundsätze wie für die Ländlichen Räume. Darüber hinaus bedarf es aber, bezogen auf die besonderen Strukturschwächen dieser Räume, weiterer Maßnahmen, insbesondere zur nachhaltigen Sicherung von Leistungen der Daseinsvorsorge.  
Kernelemente dieser Sicherungs- und Stabilisierungsmaßnahmen für die Ländlichen GestaltungsRäume sind
  - Information,
  - Innovation und
  - Kooperation.



27. Oktober 2021

---

Im Kapitel 4 Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung gibt es im LEP 2016 folgende Festsetzungen:

(1) Die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen soll landesweit reduziert werden. Dabei sollen die Anforderungen an eine ressourcenschonende und nachhaltige Siedlungsentwicklung, an den Umgang mit den Auswirkungen des demografischen Wandels sowie an Strategien zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung berücksichtigt werden.

(2) Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden.

...

Mit dem südlichen Ortsrand von Möllen wird eine Fläche in Anspruch genommen, die bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans für eine Wohnbaulandentwicklung vorgesehen war.

Das geplante Vorhaben entspricht den Grundsätzen der Landesplanung.

### **3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm** **Mittleres Mecklenburg/Rostock**

Die Verordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm wurde am 22.08.2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt M-V verkündet (GVOBl. 2011 S. 938). Das Regionale Raumentwicklungsprogramm definiert den Luftkurort Krakow am See als Grundzentrum. Es kennzeichnet den Bereich der Stadt Krakow am See und auch angrenzende Gemeinden als Tourismusschwerpunktraum. Große Bereiche der Stadt werden als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege festgesetzt.

Für die Entwicklung sind folgende Ziele und Grundsätze zu beachten:

#### 3.1.3 Tourismusräume (ab Seite 19 RREP MMR)

G (1) In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusedwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.

G (3) In Tourismusschwerpunkträumen des Binnenlandes soll die touristische Entwicklung schwerpunktmäßig durch den weiteren Ausbau und die Abstimmung der vorhandenen touristischen Angebote sowie durch eine verbesserte Vielfalt der Angebote erfolgen.

Das betrifft die Gemeinden:

...

- Krakow am See,



27. Oktober 2021

---

...

Für die Siedlungsentwicklung gelten folgende Ziele und Grundsätze:

G (1) Die über den Eigenbedarf hinausgehende oder überörtliche Neuausweisung von Siedlungsflächen soll auf die Zentralen Orte konzentriert werden.

Z (3) Der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Das geplante Vorhaben befindet sich unmittelbar an einem bereits realisierten Eigenheimstandort und kann mit angemessenem Erschließungsaufwand realisiert werden. Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der regionalen Raumordnung vereinbar.

### **3.3 Landesplanerische Stellungnahme**

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat mit Schreiben vom 03.05.2021 folgende erste Stellungnahme abgegeben:

„Das Plangebiet sollte laut den mit der Planungsanzeige eingereichten Entwurfsunterlagen ursprünglich ca. 3,38 ha Fläche umfassen, wurde aber nachträglich auf eine Größe von ca. 1,70 ha reduziert. In diesem Umfang ist sie im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt als Teilbereich der Wohnbaufläche W 22 dargestellt.

...

### **3. Beurteilung**

Im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden (LEP M-V, Programmsatz 4.1 (1)). Entsprechend Landesraumentwicklungsprogramm, Programmsatz Z 4.2 (1), und RREP MM/R, Programmsatz G 4.1 (1), ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte in ihrer überörtlichen Bündelungsfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung entsprechend LEP-Programmsatz 4.1 (2), zu konzentrieren.

Aufgrund ihrer zentralörtlichen Einstufung kann die Stadt Krakow am See über den im RREP-Programmsatz Z 4.1 (2) definierten dreiprozentigen Eigenbedarf hinaus Wohnbauflächen entwickeln. Da sich die zentralörtlichen Funktionen auf den Gemeindehauptort, der den Namen des Grundzentrums trägt, erstrecken (RREP-Programmsatz Z 3.2.2 (1)), ist eigentlich nur in Krakow am See selbst über den Eigenbedarf hinaus Wohnungsbau möglich. Dieses Vorgehen dient der Stärkung Zentraler Orte und verhindert gleichzeitig eine Zersiedlung des ländlichen Raumes.



27. Oktober 2021

Nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange kann deshalb für die im Ortsteil Möllen südlich an das Wohngebiet Ahornring angrenzend geplante Wohnbaufläche nur unter der Voraussetzung einer Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung in Aussicht gestellt werden, dass die Stadt im weiteren Planverfahren nachvollziehbar begründet, woraus der Bedarf für die geplante Entwicklung resultiert und vor allem, warum diese nicht direkt im Hauptort Krakow am See mit seiner dort unmittelbar vorhandenen sozialen, kulturellen, sportlichen, wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur stattfinden kann.

Dabei muss die Stadt im Sinne des o. g. LEP-Programmsatzes Z 4.1 (5), Vorrang der Innenentwicklung, zur Begründung der im bisher unbeplanten, noch dazu landschaftlich und naturschutzfachlich sensiblen Außenbereich in Aussicht genommenen Wohnbauflächenentwicklung zunächst alle ggf. im Hauptort Krakow am See vorhandenen Innenentwicklungspotenziale, wie Brachlandflächen, leerstehende Bausubstanz oder Nachverdichtungsflächen, ermitteln und bewerten.

In einem zweiten Schritt sollte der tatsächliche Wohnraumbedarf (differenziert nach Segmenten) nachvollziehbar begründet ermittelt werden. Dazu bedarf es einer vertiefenden Auseinandersetzung mit der bisherigen und angestrebten Entwicklung der Zahl der Einwohner und Wohneinheiten sowie in diesem Zusammenhang auch mit Folgeerscheinungen, wie der Entwicklung der Haushaltsstrukturen (Haushaltsgrößen, steigende Wohnflächenansprüche). Die Berücksichtigung vorliegender Bevölkerungsprognosen (z. B. Bevölkerungsprognose 2030 für die Grund- und Mittelzentren Region Rostock; Wimes im Auftrag des PV RR, Januar 2017) ist dabei dringend angeraten, dies insbesondere auch vor dem Hintergrund der jüngsten Einwohnerverluste und der zu erwartenden Zunahme des Anteils der älteren Bevölkerung mit entsprechendem Pflege- und Betreuungsaufwand.

Ein sich daraus ergebender, darüber hinaus noch bestehender Wohnraumbedarf ist dann entsprechend der Regelungsinhalte des LEP bzw. des RREP MM/R zur Siedlungsentwicklung bauleitplanerisch vorrangig im Gemeindehauptort umzusetzen, und erst bei einer dort nachweislich fehlenden Flächenverfügbarkeit auch in weiteren geeigneten Ortsteilen, die sich bereits als Wohnschwerpunkte darstellen.“

Mit Schreiben vom 07.07.2021 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung folgende landesplanerische Stellungnahme abgegeben:

„Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 49 „Wohngebiet Möllen Süd“ der Stadt Krakow am See ist nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Meine bisher hinsichtlich der südlich an das Wohngebiet Ahornring angrenzend geplanten Wohnbaufläche im Ortsteil Möllen bestehenden raumordnerischen Bedenken stelle ich in Anbetracht der nunmehr erfolgten nachvollziehbaren Begründung für die angestrebte Entwicklung zurück. Im Hauptort Krakow am See sind gegenwärtig keine Möglichkeiten für den Eigenheimbau erschließbar. Mit dem B-Plan Nr. 49 wird die Wohnflächenentwicklung im Ortsteil Möllen abgeschlossen.“



27. Oktober 2021

### **3.4. Begründung der Wohnbauflächenentwicklung im Plangebiet**

#### **3.4.1 Innenentwicklungspotenziale**

Zunächst werden die Innenentwicklungspotenziale der Stadt Krakow am See geprüft. Der historische Altstadt kern umfasst den Bereich zwischen Landesstraße L 37 und Krakower See, im Norden durch die Wilhelm-Pieck-Straße und im Süden durch die Ernst-Thälmann-Straße begrenzt. Im Flächennutzungsplan sind diese Bereiche als Wohngebiete W8 und W9 gekennzeichnet. Ergänzt werden diese Wohngebiete durch W7 (Wilhelm-Pieck-Straße zwischen L 37 und Eisenbahntrasse) und W6 (westlicher Teil der Wilhelm-Pieck-Straße sowie Güstrower und Goldberger Straße). Diese Wohngebiete sind mit städtischen, in der Regel mehrgeschossigen, Wohnhäusern komplett bebaut. In einigen Häusern sind im Erdgeschoss Gewerberäume vorhanden. Dieser Bereich war im Wesentlichen bis Ende 2016 ein förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet. Im Rahmen der Stadtsanierung ist es gelungen, die vorhandenen Strukturen nachhaltig zu sichern und durch einzelne Neubauten zu ergänzen.

Baulücken existieren jeweils eine in der Goldberger Straße und in der Wilhelm-Pieck-Straße, beide Flächen sind in privatem Eigentum.

Eine weitere Baulücke an der Kleinen Wasserstraße wurde 2020 mit einem Wohnhaus bebaut.

Für eine freie Baufläche in der Großen Wasserstraße besteht ein privates Projekt zur Errichtung einer Ferienanlage, die Baugenehmigung wurde bereits erteilt.

An zentraler Stelle der Krakower Innenstadt, im Bereich Schulstraße / Fischerstraße wurden im Mai 2019 Abbrucharbeiten an leerstehender Bausubstanz abgeschlossen. Seit März 2021 wird dort ein Wohnhaus mit 16 größtenteils barrierefreien Mietwohnungen von der Allgemeinen Wohnungsbaugenossenschaft Güstrow-Parchim und Umgebung eG errichtet. Für die 16 Wohnungen wurden bereits 58 Interessenten registriert.

Südöstlich des Seehotels bietet die ausgewiesene Wohnbaufläche W10 am Rand des Altstadtbereichs eine Entwicklungsfläche von ca. 1,1 ha. Diese Fläche wird jedoch gegenwärtig intensiv von Kleingärten genutzt. Ein bei Aufstellung des Flächennutzungsplans angenommener Rückgang der Kleingartennutzung ist bisher nicht eingetreten.

Im Innenstadtbereich bestehen nur sehr wenig Möglichkeiten zum Wohnungsbau, für einen Eigenheimbau fehlen mit Ausnahme der 2 genannten Baulücken jegliche Möglichkeiten.

Am Stadtrand hat Krakow am See im 20. Jahrhundert Wohnbauflächen am Buchenweg, Ziegelbruch und Bornberg (W11 und W12), an der Dobbiner Chaussee (W16 und W17), Am Wald (W18), an der Plauer Chaussee (W13) sowie in letzter Zeit am Beerboomschen Weg und am Kruggraben (W15, W24 und W25) entwickelt, erschlossen und bebauen lassen.

Mit dem B-Plan Nr. 43 „Alter Sportplatz“ wurde im November 2017 Baurecht für ca. 31 Eigenheime geschaffen. In einem 1. Bauabschnitt wurde 2018 die Erschließung für 23 Baugrundstücke fertig gestellt. Die Grundstücke wurden sehr schnell veräußert und sind inzwischen bis auf 1 Grundstück alle bebaut. Der 2. Bauabschnitt wurde 2021



27. Oktober 2021

---

erschlossen. Für die im 2. Abschnitt entstandenen 8 Bauplätze gibt es mehrere Anfragen, davon bislang 4 allgemeiner Natur und 7 mit konkreten Vorstellungen.

In den genannten Bereichen am Stadtrand bestehen keine weitere Möglichkeiten zum Wohnungsbau.

Der B-Plan Nr. 41 „Am Mühlenbach“ wird gegenwärtig zum Satzungsbeschluss gebracht. Die zugehörige 12. Änderung des Flächennutzungsplans ist bereits seit August 2019 rechtswirksam. Nach einem städtebaulichen Entwurf sollen hier 42 Wohnungen in zweigeschossiger Bauweise von einem örtlichen Bauträger errichtet werden. Dies bringt für Krakow am See einen deutlichen Entwicklungsfortschritt, es gibt dort allerdings keine Möglichkeit des individuellen Eigenheimbaus.

In folgender Tabelle werden die einzelnen im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen bezüglich der bereits vorhandenen Bebauung analysiert.



27. Oktober 2021

Nr.	Nutzung - Lage des Wohngebiets	m <sup>2</sup> gesamt	davon m <sup>2</sup> Entwicklungsflächen	
			2004	2021
	<u>Hauptort Krakow am See</u>			
1	Krakow, L 37 (ehem. B 103) / Uferbereich, Gü. Chaussee Nord-West	7.253	0	0
2	Krakow, L 37 (ehem. B 103) / Uferbereich, Gü. Chaussee Mitte-Ost	2.316	0	0
3	Krakow, L 37 (ehem. B 103) / Uferbereich, Gü. Chaussee Mitte-West	5.717	0	0
4	Krakow, L 37 (ehem. B 103) / Uferbereich, Gü. Chaussee Süd-Ost	4.434	0	0
5	Krakow, Jörnberg	32.145	0	0
6	Krakow, W.-Pieck-Straße / Mäkelberg	67.366	0	0
7	Krakow, W.-Pieck-Straße / Mäkelberg	9.534	0	0
8	Krakow, Altstadt	23.458	0	0
9	Krakow, Altstadt	41.790	0	0
10	Krakow, Priesterkamp, abzgl. VE-Plan Nr. 7 "Betreutes Wohnen"	16.579	16.579	11.309
11	Krakow, Buchenkampweg	37.334	0	0
12	Krakow, Buchenkampweg, Ziegelbruch, Bornberg	100.445	24.151	0
13	Krakow, Plauer Str., Kruggraben bebaut, Rest Garagen Dobb. Ch.	77.722	17.015	3.500
14	entfällt			
15	Krakow, Beerboomscher Weg, B-Plan 3 aufgestellt	24.808	18.636	0
16	Krakow, Dobbiner Chaussee, Westseite stadtauswärts	8.662	0	0
17	Krakow, Dobbiner Chaussee, B-Plan Nr. 6 aufgestellt	46.497	13.962	0
18	Krakow, Dobbiner Chaussee, Am Wald	38.882	0	0
19	Borgwall	27.700	0	0
20	entfällt			
24	Krakow, Beerboomscher Weg, B-Plan 20 aufgestellt	23.696	23.696	0
37	Krakow, am Gr. Rahmannsmoor, Waldentwicklung	8.486	8.486	4.200
	<u>Ortsteile</u>			
21	Möllen, nördlich Kiefernweg	5.100	0	0
22	Möllen, Kiefernweg und Ahornring	47.583	26.905	<b>19.000</b>
23	Möllen, östlich Dorfallee	11.077	4.816	4.816
25	Alt Sammit	16.580	7.477	5.000
26	Alt Sammit	41.516	4.384	1.000
27	Krakow, Beerboomscher Weg, Kruggraben, B-Plan 20 aufgestellt	14.391	14.391	0
28	Charlottenthal	73.306	16.559	0
29	Charlottenthal	4.816	0	0
30	Charlottenthal	8.442	0	0
31	Charlottenthal	10.661	2.661	2.661
32	Groß Grabow	41.968	6.381	6.381
33	Groß Grabow	17.926	3.138	1.500
34	Groß Grabow	6.550	0	0
35	Klein Grabow	52.756	0	0
36	entfällt			
		957.496	209.237	59.367
38	B-Plan 43 Alter Sportplatz	21.684		
39	B-Plan 41 Am Mühlenbach	10.019		10.019
		989.199		69.386

Geistert\EFNP KaS\Wohnbauflächen Neufassung 2004-2021

Änderungen und Ergänzungen zur Tabelle des Flächennutzungsplans 2004 wurden kursiv dargestellt.



27. Oktober 2021

Die im Flächennutzungsplan 2004 ausgewiesenen Entwicklungsflächen bezogen sich auf den Stand der Flächennutzung 1990. Von den 1990 vorhanden gewesenen ca. 20,9 ha Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau sind nur noch 5,9 ha unbebaut. Im Hauptort Krakow am See stehen nur noch 1,9 ha zur Verfügung. Eine Bebauung dieser 1,9 ha Wohnbauland scheidet gegenwärtig aus folgenden Gründen

W 10 Priesterkamp	Kleingartenanlage
W 13 Dobbiner Chausee	Intensive Nutzung durch Garagen mit Vertragsbindungen
W 37 Am Gr. Rahmannsmoor	Waldentwicklung, schwierige Erschließung wegen privatem Grundeigentum

Die Stadt Krakow am See hat also gegenwärtig keine Möglichkeiten der Wohnbaulandentwicklung im Hauptort und befasst sich somit mit einer Entwicklung in den Ortsteilen.

Längerfristig ist die Situation nur durch Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zu ändern. Zur Vorbereitung eines neuen Flächennutzungsplans hat die Stadt im Februar 2020 beschlossen, ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) aufzustellen. Dazu wurde eine Arbeitsgruppe gegründet, welche seitdem mit der Problematik befasst ist.

Offensichtlich ist jedoch, dass eine weitere Wohnbaulandausweisung schwierig ist. In fast allen Bereichen ist Krakow am See von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten, von Wald und von landwirtschaftlicher Nutzfläche umgeben. Bei einer weiteren Entwicklung des Hauptortes Krakow am See in Richtung Süden am Beerboomschen Weg sind auch Lärmemissionen eines ansässigen, holzverarbeitenden Betriebs zu beachten. Eine Inanspruchnahme neuer Bauflächen wird nur sehr eingeschränkt nach gründlicher Abwägung der verschiedenen Ansprüche möglich sein.

### **3.4.2 Wohnbauflächenbedarf**

Die Einwohnerentwicklung der Stadt Krakow am See wurde auf der Grundlage folgender Quellen untersucht:

- Bevölkerungsprognose 2030 für den Landkreis Rostock, Wimes Rostock, Januar 2017
- Strukturanalyse und Prognose Landkreis Rostock Amt Krakow am See, Wimes Rostock, Januar 2014
- Daten des Statistischen Landesamtes
- Daten des Meldeamtes Krakow am See für 2020

Die Bevölkerungsprognose für den Landkreis geht bis 2030 im gesamten südlichen Landkreis von sinkenden Einwohnerzahlen aus. Südlich der Stadt Güstrow werden allen Gemeinden Einwohnerrückgänge von 10 bis 40 % prognostiziert. Die Stadt Krakow am See soll dabei im Vergleich zum Umland einen relativ geringen Rückgang von 5 bis 10 % erfahren.



27. Oktober 2021

Diese Prognose enthält auch Daten zum Amt Krakow am See. Unter Berücksichtigung der Prognose der Geburten und Sterbefälle sowie der Wanderungen wurde das folgende regional-realistische Szenario entwickelt:

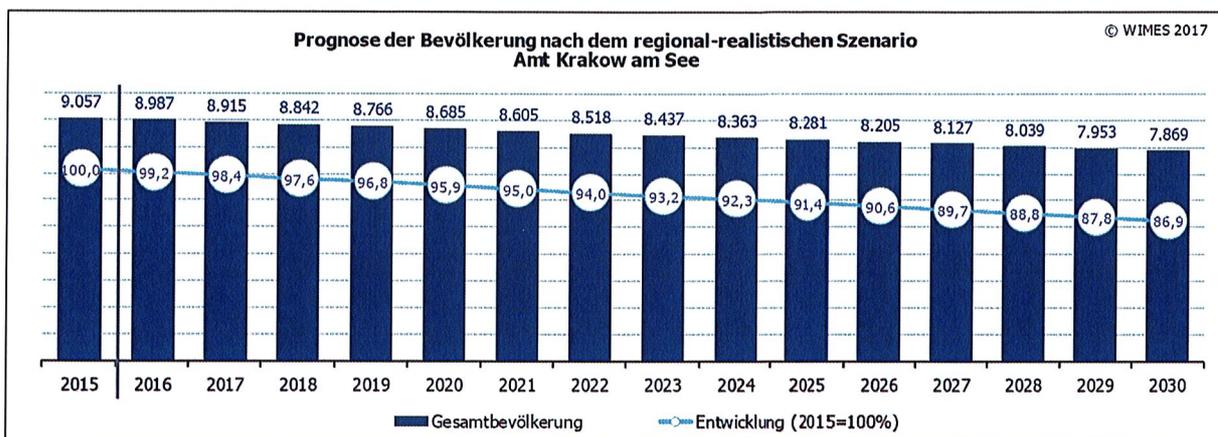


Abb. 97 auf S. 79

Danach soll sich die Einwohnerzahl des Amtes Krakow am See von 2015 bis 2030 um 13,1 % verringern, das sind ca. 1.200 Einwohner.

In der Strukturanalyse und Prognose für das Amt Krakow am See aus dem Jahr 2014 wurde bis 2025 ein noch stärkerer Einwohnerrückgang prognostiziert:

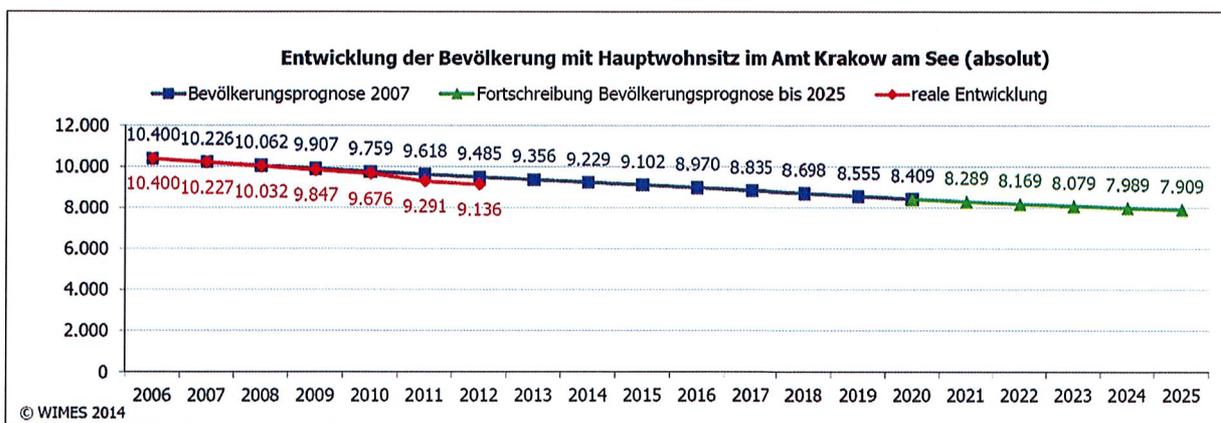


Abb. 2 auf S. 8

Die Einwohnerzahl (mit Hauptwohnsitz) hat sich im Amt Krakow am See im Zeitraum 2001 bis 2012 um 16,1 % verringert, das sind -1.756 Einwohner. Laut Einwohnermeldestelle lebten am 31.12.2012 insgesamt 9.136 Einwohner im Amt Krakow am See.

Der Einwohnerrückgang 2012 gegenüber 2001 betrifft alle amtsangehörigen Gemeinden. Der größte Verlust war dabei in der Gemeinde Langhagen zu verzeichnen, gefolgt von Dobbini-Linstow und Kuchelmiß.

Die Einwohnerentwicklung der Stadt Krakow am See für die letzten Jahre ist in folgender Tabelle auf der Grundlage der Daten des Statistischen Landesamtes genauer dargestellt:



27. Oktober 2021

	Lebend- geborene	Gestorbene	Überschuß	Wanderungen		Veränderung gesamt		Korrektur	Bevölkerung am 31.12.
				Zuzug	Fortzug	Gewinn			
1990	36	71	-35	128	156	- 28	-63		3.495
2000	21	36	-15	130	111	19	4		3.111
2010	24	59	-35	177	201	- 24	-59		3.294
2011	11	53	-42	183	132	51	9		3.301
2012	10	42	-32	42	40	2	-30		3.522
2013	19	61	-42	170	173	- 3	-44		3.478
2014	23	54	-31	163	137	26	-6		3.472
2015	29	52	-23	228	169	59	37		3.509
2016	23	52	-29	254	235	19	-10	2	3.501
2017	22	58	-36	181	173	8	-28	-1	3.472
2018	27	49	-22	185	172	13	-9	-2	3.461
2019	16	52	-36	147	146	1	-35		3.426
2020									nach Amt Krakow am See 3.451

E/Bauleitplanung/Bevölkerung bis 2020

2011 erfolgte eine Korrektur der Einwohnerzahl durch den Zensus.

Unter Beachtung der Eingemeindungen war von 2000 bis 2010 ein größerer Einwohnerverlust zu verzeichnen. Dieser Trend konnte in den letzten Jahren teilweise gedämpft werden. Dabei spielen leicht steigende Geburtenzahlen und teilweise auch deutliche Zuzüge eine Rolle. Für die Zuzüge war wiederum ein gutes Angebot an Bauplätzen mit ausschlaggebend.

Bei einer Prognose des künftigen Wohnflächenbedarfs ist weiterhin die Entwicklung der Haushaltsgrößen von Bedeutung. Hinweise dazu gibt wieder die Strukturanalyse und Prognose für das Amt Krakow am See aus dem Jahr 2014:

	2006			2012		
	Haushalte	Einwohner gesamt*	Ø Haushalts- größe	Haushalte	Einwohner gesamt*	Ø Haushalts- größe
Dobbin-Linstow	400	619	1,55	412	537	1,30
Hoppenrade	322	816	2,53	313	701	2,24
Krakow am See, Stadt	1.942	4.042	2,08	1.849	3.733	2,02
Kuchelmiß	354	974	2,75	344	824	2,40
Lalendorf	1.553	3.757	2,42	1.470	3.222	2,19
Langhagen	399	793	1,99	372	623	1,67
<b>Amt Krakow am See</b>	<b>4.970</b>	<b>11.001</b>	<b>2,21</b>	<b>4.760</b>	<b>9.640</b>	<b>2,03</b>

\* Einwohner Haupt- und Nebenwohnsitz, ohne Einwohner in Heimen

Tabelle 28 auf Seite 25

Dargestellt sind hier die Haushalte und die Haushaltsgrößen 2006 und 2012 im Vergleich. Die Haushaltsgröße, also die Anzahl der Einwohner je Haushalt, sind im Bereich des



27. Oktober 2021

Amtes Krakow am See in nur 6 Jahren von 2,21 auf 2,03 gesunken. Trotz sinkender Einwohnerzahl ergibt sich somit ein Bedarf an Wohnfläche.

Die Nachfrage nach Eigenheimbauplätzen in Krakow am See ist in den letzten 20 Jahren durchgängig stabil. Seit der Erschließung des Baugebiets Alter Sportplatz in 2018 hat dieser Prozess deutlich an Dynamik gewonnen. Dabei sind die herausragend schöne Umgebung der Stadt Krakow am See und die vorhandene Infrastruktur die maßgeblichen Gründe.

Die Stadt möchte diesen Prozess weiter unterstützen, auch zum Erhalt und zur Förderung der Rentabilität vorhandener Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schule, Arztpraxen, Apotheken, Einkaufseinrichtungen, Gastronomie und Freizeiteinrichtungen.

Im Bereich Jörnberg ist die Ansiedlung einer Reha-Klinik in Vorbereitung. Dabei werden über 100 Arbeitsplätze entstehen. Für diese neuen Mitarbeiter sind in Krakow am See Wohnmöglichkeiten zu schaffen, auch im Segment des individuellen Eigenheimbaus.

Krakow am See bietet auch unter dem Gesichtspunkt der Corona-Pandemie alternative Angebote zum Wohnen in den Ballungszentren und Großstädten.

### **3.4.3 Wohnbauflächenentwicklung im Ortsteil Möllen**

Krakow am See verfügt neben dem Hauptort über die folgenden 10 Ortsteile:

Ortsteil	Einwohner mit Hauptwohnsitz am 31.12.2020 <sup>1</sup>	Haushalte	Entfernung Luftlinie in km
Alt Sammit	136	83	2,6
Bellin	190	177	7,9
Bossow	45	30	4,5
Charlottenthal	189	106	3,7
Groß Grabow	143	91	5,2
Krakow am See	2.529	1.666	0,0
Klein Grabow	42	28	6,0
Marienhof	38	27	5,9
Möllen	101	53	1,9
Neu Sammit	22	10	4,2
Steinbeck	16	9	7,5
gesamt	3.451	2.220	

E/Bauleitplanung/Ortsteile

Die Entfernungen wurden vom Marktplatz Krakow am See bis zum jeweiligen Siedlungsschwerpunkt gemessen. Möllen ist der am dichtesten am Hauptort Krakow am See gelegene Ortsteil. Vom Plangebiet wurden folgende Entfernungen in der Luftlinie zu verschiedenen Einrichtungen gemessen:

<sup>1</sup> Einwohner- und Haushaltszahlen nach [www.stadt-krakow-am-see.de/rathaus/stadtportraet/stadt-und-ortsteile](http://www.stadt-krakow-am-see.de/rathaus/stadtportraet/stadt-und-ortsteile),  
Einsichtnahme am 05.05.2021



27. Oktober 2021

	km
Regionale Schule mit Grundschule	1,5
Kita "Krakower Zwerge"	2,1
Kita "Kleine Raben"	2,1
Einkaufszentrum Niederteich	2,1
Zentraler Omnibusbahnhof	2,1

Auch unter Beachtung der Tatsache, dass die realen Wege länger als die Luftlinien sind, sind die Entfernungen vom Plangebiet zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen auf einem sehr guten Niveau.

Unmittelbar nördlich ans Plangebiet angrenzend besteht schon ein Eigenheimgebiet mit 17 Einfamilienhäusern und einem Doppelhaus, welches seit den 80-iger Jahren des letzten Jahrhunderts entwickelt wurde. Damit ist die Erschließung des neuen Plangebiets relativ einfach herstellbar.

Noch weiter nördlich im Kiefernweg werden gegenwärtig 2 Mehrfamilienhäuser saniert und nach längerem Leerstand einer neuen Wohnnutzung zugeführt.

In Alt Möllen konnten auf der Grundlage einer Satzung mehrere Baulücken geschlossen werden.

Am Südostrand des Plangebiets wurde vor einigen Jahren ein großzügiger Kinderspielplatz eingerichtet.

Insgesamt entwickelte sich der südliche Teil von Möllen einschließlich Alt Möllen zu einem attraktiven und ruhigen Wohnstandort und Wohnschwerpunkt der Stadt Krakow am See.

Für das B-Plangebiet wird keine aktive landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen.

Die Stadt hat bereits bei Ausstellung des Flächennutzungsplans in den Jahren vor 2001 das Potential von Möllen erkannt und diese Entwicklung mit der großzügigen Ausweisung der Wohnbaufläche W 22 vorbereitet. Mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Möllen im Jahr 2005 und der Außenbereichssatzung für den bebauten Bereich Alt Möllen im Jahr 2013 wurden weitere Entwicklungsschritte für Möllen realisiert.

Da in Krakow am See

- nach wie vor ein Bedarf an Eigenheimbauflächen besteht,
- eine solide Nachfrage von Kaufinteressenten belegbar ist,
- im Hauptort Krakow am See gegenwärtig keine Möglichkeiten mehr erschließbar sind und
- im Ortsteil Möllen gute Voraussetzungen für den Eigenheimbau bestehen

möchte die Stadt Krakow am See mit dem B-Plan Nr. 49 „Wohngebiet Möllen Süd“ die Wohnflächenentwicklung für Möllen weiter voran bringen und abschließen.



27. Oktober 2021

---

### **3.5. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Krakow am See wurde im Dezember 2001 wirksam. Mit der Neufassung des Flächennutzungsplans vom 07.08.2004 ergab sich für das Plangebiet folgende Ausweisung:

Wohnbaufläche W 22

Die Wohnbaufläche 22 wurde in einer Größe von 47.583 m<sup>2</sup> ausgewiesen<sup>2</sup>. Durch den B-Plan 49 werden ca. 14.938 m<sup>2</sup> als reines Wohngebiet ausgewiesen. Die in der Tabelle unter Punkt 3.4.1 ausgewiesene Größe einer Entwicklungsfläche in W 22 von 19.000 m<sup>2</sup> wird mit dem B-Plan 49 jedoch vollständig in Anspruch genommen.

Der Flächennutzungsplan ist unter Beteiligung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung aufgestellt worden. Insofern geht die Stadt davon aus, dass auch das Amt für Raumordnung und Landesplanung als öffentlicher Planungsträger entsprechend BauGB § 7 an die Festsetzungen des Flächennutzungsplans gebunden ist

### **3.6. Angrenzende städtebauliche Satzungen**

Nördlich und östlich des Plangebiets befindet sich das Plangebiet der Satzung der Stadt Krakow am See über Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Möllen.

---

<sup>2</sup> Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan vom 07.08.2004, Seite 53



27. Oktober 2021

---

#### **4. Räumlicher Geltungsbereich und Höhenlage des Plangebiets**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht aus Teilflächen der Flurstücke 73/11 und 96 der Flur 1 der Gemarkung Möllen.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- |             |  |
|-------------|--|
| - im Norden | durch das Wohngebiet Ahornring   |
| - im Osten  | durch die Gemeindestraße nach Alt Möllen                                 |
| - im Süden  | durch den Eichenweg und dahinter liegende<br>landwirtschaftliche Flächen |
| - im Westen | durch Sukzessionsflächen   |

Die Festsetzung der Plangebietsgrenzen erfolgte im Wesentlichen auf den vorhandenen Flurstücksgrenzen.

Die westliche Grenze des Plangebiets wird durch eine geradlinige Verlängerung der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 95 gebildet.

Das Plangebiet steigt von Ost nach West an, die Höhenlage des Plangebiets befindet sich zwischen ca. 51 über DHHN92 im Bereich der Gemeindestraße nach Alt Möllen und ca. 63,5 m über DHHN92 am westlichen Rand des Plangebiets.



27. Oktober 2021

## **5. Einschätzung des Plangebiets**

### **5.1. Bisherige Nutzungen**

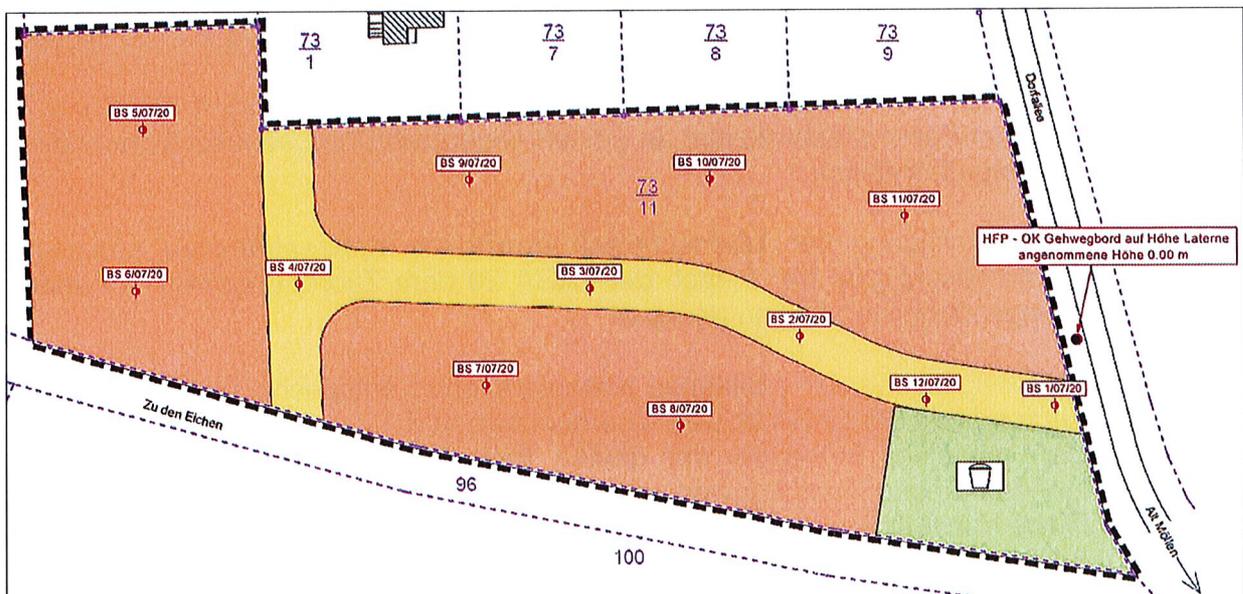
Das Plangebiet wurde bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt, seit Jahren aber nur als Stilllegungsfläche.

Es gab Hinweise auf eine verfüllte Hausmülldeponie im östlichen Bereich des Plangebiets und auf eine ehemalige Schweinestallanlage im westlichen Bereich des Plangebiets. Diese Hinweise wurden bei den Baugrund- und Altlastenuntersuchungen beachtet.

### **5.2. Baugrund, Altlasten, Bodenmanagement und Munitionsfunde**

Zur Vorbereitung des Baugebiets wurde das Ingenieurbüro für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau/Beweissicherung W. Seidler aus Neubrandenburg mit der Baugrunderkundung und -beurteilung beauftragt.

Zur Einschätzung der vorherrschenden Baugrundverhältnisse wurde die Durchführung von 11 Baugrundbohrungen vereinbart. Diese wurden bis 4 m unter GOK abgeteuft. Zusätzlich bestand der Verdacht, dass sich im östlichen Bereich des Untersuchungsstandortes eine verfüllte Hausmülldeponie befindet, welche ehemals als Kiesgrube genutzt wurde. Zur weiteren Ausgrenzung dieser Deponiebereiche am Untersuchungsstandort wurde eine weitere Bohrung abgeteuft.



Lage der Bohrsondierungen

Unter Berücksichtigung des festgestellten Baugrundaufbaus kann für die Gründung von Gebäuden eine Streifenfundament- oder auch eine Plattengründung zur Anwendung kommen. Grundsätzlich ist von einer Gründung auf den humosen Oberbodenschichten abzusehen. Gegebenenfalls sind diese durch einen Füllsand zu ersetzen. In der Regel



27. Oktober 2021

---

sollte verbunden mit einer mindestens frostsicheren Gründungstiefe der Bauwerke (1 m unter GOK) eine Gründung auf den ungestört liegenden Sandschichten gegeben sein. Eine Ausnahme bilden hier die Aufschlussbereiche der Bohrungen BS 1, BS 8 und BS 12 im südöstlichen Bereich des Plangebiets. Hier bilden sich gestört liegende Oberbodenschichten aus, welche Schichtenmächtigkeiten von ca. 1.6 m bis zu ca. 2.7 m aufweisen. Verbunden mit einer Flachgründung ist hier ein Bodenaustausch bzw. ein Bodenneuaufbau vorzusehen. Die anstehenden gestört liegenden Sande können hierbei Wiederverwendung finden.

Das Tragverhalten der dominant anstehenden Sande wird unter Annahme einer mindestens mitteldichten Lagerung als günstig bewertet. Annähernd gleiches gilt für die zum Teil relativ gründungsfern anstehenden Geschiebemergelschichten. Diese begünstigen jedoch verbunden mit einer steifen Konsistenz eine geringe Setzungszunahme.

Zur Feststellung einer möglichen Schadstoffbelastung der am Untersuchungsstandort anstehenden gestört liegenden Oberbodenschichten erfolgte die Entnahme von 12 Stück Einzelproben, welche nachfolgend zu 2 Mischproben zusammengeführt wurden. Entsprechende Mischproben sind nach den Vorgaben der LAGA 20 zu untersuchen sowie zu bewerten.

Grundsätzlich konnte die vermutete Tiefe der ehemaligen Hausmülldeponie von ca. 6 bis 8 m nicht bestätigt werden. Die an den ausgewiesenen Standorten abgeteufte Bohrungen BS 1 und BS 12 verwiesen auf Verfüllmächtigkeiten von 1,6 m und 2,7 m. Hindernisse konnten nicht wahrgenommen werden.

Auch im Bereich der ehemals vorhandenen Schweinestallanlage (BS 4, BS 5 und BS 6) waren keine größeren Mächtigkeiten an gestört liegenden Oberbodenschichten oder auch Bauschuttresten feststellbar.<sup>3</sup>

Unter Berücksichtigung der labortechnisch ermittelten Konzentrationen entspricht die entnommene Mischprobe MP 1 nach der LAGA 20 dem Zuordnungswert ZO und ist für einen uneingeschränkten Einbau geeignet.

Unter Berücksichtigung der ermittelten Konzentrationen entspricht die Mischprobe MP 2 nach den Vorgaben der LAGA 20 dem Zuordnungswert Z 1.1.

Verbunden mit einer Entnahme der gestört liegenden Oberbodenschichten und dem nachfolgenden Einbau in ein Bauwerk, sind die Vorgaben der LAGA 20, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Technische Regeln, Allgemeiner Teil Pkt. 4.3.3 sowie Teil 11: Technische Regel für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial, Pkt. 1.2.3.3 eingeschränkter offener Einbau (Einbauklasse 1) zu berücksichtigen.

Da die entnommenen Einzelproben zum Teil humos durchsetzt waren und keinerlei Abfallbestandteile aufwiesen, wird der ermittelte TOC Gehalt als unbedenklich bewertet. Eine Untersuchung nach den Vorgaben der BBoSchV § 12 (Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden) wird empfohlen.

---

<sup>3</sup> Geotechnischer Bericht vom Ingenieurbüro W. Seidler vom 14.07.2020



27. Oktober 2021

---

Ausgehend vom Ergebnis dieser Untersuchung wäre nachfolgend eine Verarbeitung entsprechender schwach humos durchsetzter Bodenmaterialien vor Ort denkbar.<sup>4</sup>

Bei 12 durchgeführten Bohrungen wurde Grundwasser nur in BS 1 bei 2,7 m unter Gelände sowie in BS 12 bei 3,7 m unter Gelände angeschnitten.

Die anstehenden Sande weisen günstige Sickerseigenschaften auf, sie begünstigen die schnelle Abführung von Oberflächenwasser.<sup>5</sup>

Für die geplanten Bauwerke sind standortbezogen weitere Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Die ausführenden Firmen sind gegenüber dem LUNG Mecklenburg-Vorpommern - Geologischer Dienst – meldepflichtig.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG<sup>6</sup> Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)<sup>7</sup> sind zu beachten.

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V erhältlich.

Auf der Homepage [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben einsehbar.

Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.<sup>8</sup>

---

<sup>4</sup> Kontaminationsuntersuchung nach LAGA, Ingenieurbüro W. Seidler, 21.07.2020

<sup>5</sup> Geotechnischer Bericht vom Ingenieurbüro W. Seidler vom 14.07.2020

<sup>6</sup> Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

<sup>7</sup> Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554)

<sup>8</sup> Stellungnahme des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz zu anderen Planvorhaben



27. Oktober 2021

---

### **5.3. Denkmalschutz**

Im Plangebiet sind keine Denkmale oder Bodendenkmale bekannt.

Nördlich des Plangebiets befinden sich am Ahornring zwei Bodendenkmale. Es ist möglich, dass auch im Plangebiet Bodendenkmale entdeckt werden können. Daher ist der Baubeginn der unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig anzuzeigen, dieser Hinweis wurde als Hinweis 3 in die Satzung aufgenommen.

Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenfunden oder auch auffälligen Bodenverfärbungen ist gem. § 11 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### **5.4. Immissionsschutz**

Im Rahmen der städtebaulichen Planung ist der Schallschutz nach der DIN 18005 zu bewerten. Im Beiblatt 1 zu DIN 18 005, Teil 1<sup>9</sup>, sind für die „angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung“ Orientierungswerte aufgeführt. „Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.“ Nach DIN 18005, Beiblatt 1 sind folgende Orientierungswerte für reine Wohngebiete (WR) festgelegt:

tags: 50 dB (A)  
nachts: 40 dB (A) bzw. 35 dB (A).

Der niedrigere Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Der höhere für Verkehrslärm.

Für das Plangebiet sind keine immissionsschutzrelevanten Lärmquellen feststellbar. Die östlich angrenzende Gemeindestraße dient nur dem Anliegerverkehr für das Plangebiet und die kleine Ortslage Alt Möllen. Gelegentlich wird die Gemeindestraße für landwirtschaftlichen oder touristischen Verkehr genutzt.

Vom Plangebiet selbst gehen keine schädlichen Emissionen auf die angrenzenden Bereiche aus.

---

<sup>9</sup> DIN 18 005, Mai 1987



27. Oktober 2021

## **5.5. Wald**

Nördlich und nordwestlich des Planungsgebietes befindet sich Wald im Sinne des Gesetzes.

Entsprechend § 20 LWaldG M-V ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung von baulichen Anlagen ein Abstand zum Wald von 30 Metern einzuhalten.

Zur Feststellung der Waldgrenzen fand am 30.03.2021 ein Ortstermin mit dem Forstamt Sandhof statt. Vom Forstamt Sandhof wurden die aktuellen Waldflächen in einem Luftbild vom 01.04.2021 dargestellt. Der Wald befindet sich danach in mehr als 100 m Abstand von der Nordwestecke des Plangebiets. Der Gehölzaufwuchs westlich des Flurstücks 95 wird derzeit noch nicht als Wald gewertet.

Das forstrechtliche Einvernehmen gemäß § 10 Abs. 3 Landeswaldgesetz M-V zum vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 49 „Wohngebiet Möllen Süd“ wurde mit Schreiben des Forstamtes Sandhof vom 16.07.2021 erteilt.

## **5.6. Naturschutz**

### **5.6.1. Artenschutzfachbericht**

Zum Vorhaben wurde im Mai 2021 vom Büro PfaU GmbH, Planung für alternative Umwelt, ein Artenschutzfachbericht erarbeitet. Zusammenfassend wurde folgendes Ergebnis erreicht:

„Im Rahmen der hier durchgeführten artenschutzrechtlichen Betrachtung nach § 44 BNatSchG wurden Arten berücksichtigt, die im Vorhabensraum erfasst wurden oder potentiell vorkommen könnten

Nach der Relevanzanalyse sind potentiell vorkommende Anhang 4-Arten die Zauneidechse (*Lacerta agilis*). Bei den Europäischen Vogelarten nach VSchRL ist das Vorkommen von Bodenbrüter potentiell möglich.

Steckbrieflich mit Ausweisung von Vermeidungsmaßnahmen wurden nur für die betroffenen Arten (Zauneidechse sowie Bodenbrüter) behandelt, da es Betroffenheiten gegenüber den potenziell vorkommenden Arten zu vermeiden gilt.

In Bezug auf die Bestimmungen des Artenschutzes hat der vorliegende artenschutzrechtliche Fachbeitrag ergeben, dass keine Habitats (Lebensräume) von streng geschützten Arten dauerhaft zerstört werden. Die Home Ranges und damit die Gesamtlebensräume bleiben erhalten. Allein die Sicherung von Individuen muss durch verschiedene Maßnahmen gewährleistet werden.

Zur Sicherung der fachgerechten Durchführung der beschriebenen Maßnahmen (siehe Tab. 4) werden möglicherweise ökologische Bauüberwachungen nötig. Diese treten ein, wenn die Errichtung der Baustelle erst nach Beginn der Brutzeit oder innerhalb der Wanderperiode der Zauneidechsen möglich sein sollte, um möglicherweise zu diesem Zeitpunkt neu entstandene Brutplätze von Vogelarten zu erfassen und ggfls. einen Schutzzaun für die Zauneidechsen um die Baugruben zu errichten.

Für keine der geprüften Arten sind unter Einbeziehung von potenziellen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen „Verbotstatbestände“ des § 44 BNatSchG erfüllt.



27. Oktober 2021

Eine Gefährdung der gesamten lokalen Population irgendeiner relevanten Artengruppe ist hier zweifelsfrei auszuschließen. Die ökologische Funktion aller vom Vorhaben potentiell betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Arten der FFH- und Vogelschutz-RL wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sein.“<sup>10</sup>

### **5.6.2. Biotopkartierung mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

„Der Geltungsbereich des B-Plans (19.987 m<sup>2</sup>) wird zu ca. einem Drittel von Ruderalem Kriechrasen (Biotopcode RHK) eingenommen. Weitere, von der Flächengröße relevante Biotoptypen sind ein Sandmagerrasen (Biotopcode TMS) mit einer Fläche von 4.303 m<sup>2</sup> und Aufgelassenes Frischgrünland (Biotopcode GMB) mit einer Fläche von 4.733 m<sup>2</sup>.

In dem Geltungsbereich gibt es folgende nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope:

- Sandmagerrasen
- Strauchhecke (nur partiell)

Nach dem Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 und nach § 18 NatSchAG M-V sind geschützt:

- Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm (bzw. 100 cm), gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, im Biotop Baumgruppe

In dem Geltungsbereich gibt es folgende nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope:

- Alleien an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen

Diese Biotope wurden bei der Kartierung BK 1 MV 15, die im Jahr zumindest für diesen Kartierbereich zuletzt 1997 durchgeführt wurde und die im Kartenportal Umwelt einzusehen ist, nicht aufgenommen. Gesetzlich geschützte Biotope, die bei der BK 1 MV 15 aufgenommen wurden, liegen außerhalb des Geltungsbereichs.

Durch die Errichtung von ca. 20 Eigenheimen auf einer Wohnbaufläche von 14.817 m<sup>2</sup> entsteht ein Eingriff in den Naturhaushalt, der berechnet und ausgeglichen werden muss. Da die Aufstellung des B-Plans 49 nach § 13b des Baugesetzbuches erfolgt, kann im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung abgesehen werden. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist dennoch für gesetzlich geschützte Biotope erforderlich.

Der multifunktionale Kompensationsbedarf durch Beseitigung von gesetzlich geschützten Biotopen und durch Versiegelung beträgt 21.142 m<sup>2</sup> Eingriffsflächenäquivalenten und zwei Ersatzpflanzungen für kompensationspflichtige Gehölze.

Dieser Kompensationsbedarf wird über die Pflanzungen von 4 Gehölzen teilweise direkt auf der Fläche ausgeglichen. Die beiden Ersatzpflanzungen, welche sich durch die

<sup>10</sup> Artenschutzrechtlicher Fachbericht zum Bebauungsplan Nr. 49 „Wohngebiet Möllen Süd“, PfaU GmbH Marlow, Mai 2021, S. 35



27. Oktober 2021

---

Entnahme von zwei jüngeren Lindenbäumen an der Dorfstraße ergeben, werden über die Pflanzung von zwei Feld-Ahornbäumen im NO des Spielplatzes kompensiert. Der übrige Kompensationsbedarf wird über die Anlage von zwei Feldhecken (540 m x 7 m bzw. 670 m x 7 m) in Alt Sammit komplett ausgeglichen.“<sup>11</sup>

Auf Antrag der Stadt hat die untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 08.10.2021 die Naturschutzgenehmigung für folgende Maßnahmen erteilt:

1. Das gesetzlich geschützte Biotop Sandmagerrasen (Aufnahme durch PfaU GmbH 2021) darf für die Errichtung eines Wohngebiets und einer Erschließungsstraße in Anspruch genommen werden.
2. 2 in den Planungsunterlagen gekennzeichnete Straßenbäume dürfen beseitigt werden.

Die Genehmigung umfasst die Ausnahme vom Biotopschutz nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V sowie die Befreiung vom Alleenschutz nach § 19 Abs. 2 NatSchAG M-V i. V. m. § 67 Abs. 1 BNatSchG. Sie ist mit Nebenbestimmungen (Auflagen) versehen.

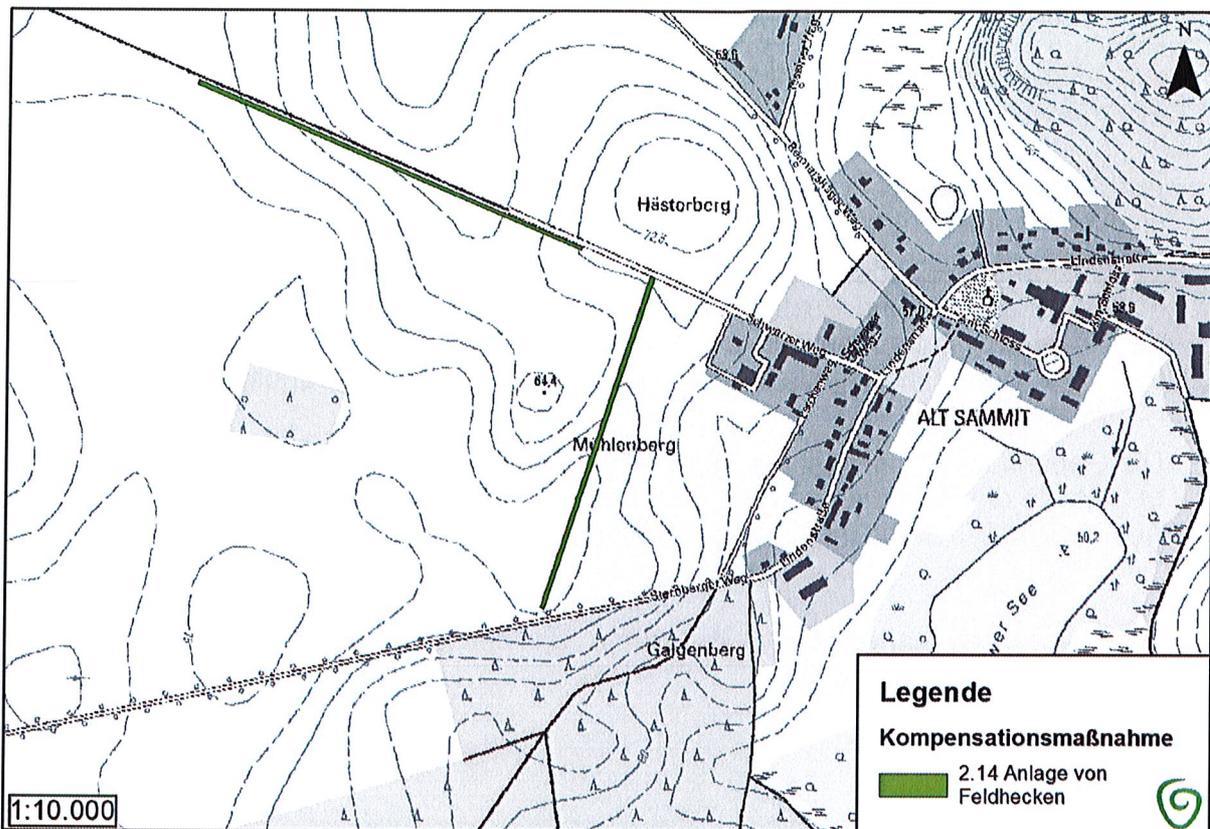
Die konkreten Standorte der 4 Bäume an der Erschließungsstraße wurden in der Planzeichnung festgesetzt.

---

<sup>11</sup> Biotopkartierung mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 49 „Wohngebiet Möllen Süd“, PfaU GmbH Marlow, Juli 2021, S. 19



27. Oktober 2021



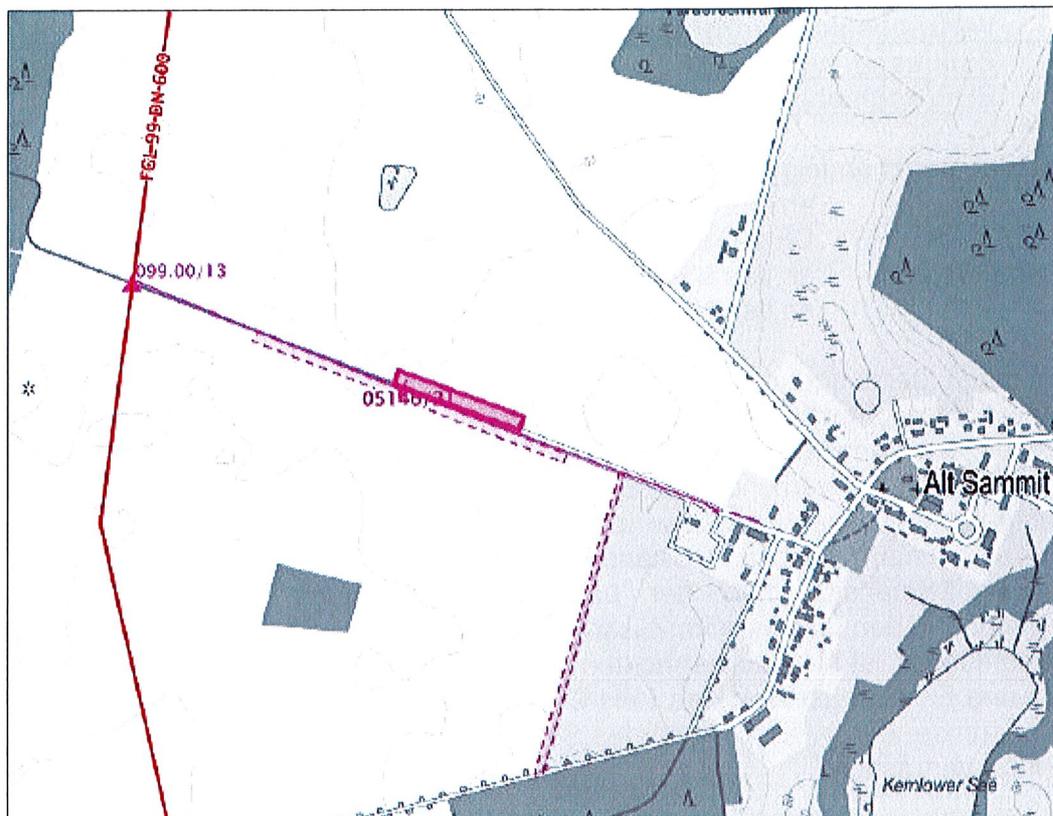
Anlage zweier Feldhecken westlich von Alt Sammit<sup>12</sup>

In der Nähe der geplanten Feldhecken befindet sich die stillgelegte Korrosionsschutzanlage 099.00/13 der ONTRAS Gastransport GmbH, ehemals Verbundnetz Gas AG Leipzig. Entsprechend Angaben der GDMcom GmbH muss der stillgelegten Korrosionsschutzanlage im Zuge der weiteren Planung keine Beachtung beigemessen werden. Sollte diese Anlage bei der Bauausführung aufgefunden werden, ist der zuständige Betreiber und/oder Dienstleister zu informieren, um weitere Modalitäten (ggfs. zur Bergung der Anlage im Falle einer Baubehinderung) abzustimmen. Ein selbstständiger Rückbau der stillgelegten Anlage ist nicht zulässig.

<sup>12</sup> Biotopkartierung mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 49 „Wohngebiet Möllen Süd“, PfaU GmbH Marlow, Juli 2021, S. 17



27. Oktober 2021



Der komplette Übersichtsplan und 2 Revisionszeichnungen können im Amt Krakow am See, Bauamt, eingesehen werden. Nach den Revisionszeichnungen befinden sich nördlich des Rum Kogeler Weges Leitungen und Anlagen.

Zuständiger Kontakt: ONTRAS Gastransport GmbH, Netzbereich Nord  
Patrick Neumann  
Am Walkmüller Holz 2  
18209 Bad Doberan  
Telefon:+4938203912519  
Mobil:+491723431898  
Fax:+4938203912534  
Mail:Patrick.Neumann@ontras.com<sup>13</sup>

<sup>13</sup> Stellungnahme der GDMcom GmbH, Maximilianallee 4, 04129 Leipzig vom 28.06.2021



27. Oktober 2021

### **5.6.3. Verträglichkeitsvorprüfungen für das FFH-Gebiet „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“ und das EU-Vogelschutzgebiet „Nossentiner/Schwinzer Heide“**

Das Plangebiet grenzt an folgende Schutzgebiete:

im Süden	an das Europäische Vogelschutzgebiet DE 2339-402 Nossentiner/Schwinzer Heide
im Süden und Westen	an das LSG Nossentiner/Schwinzer Heide und an den Naturpark Nossentiner/Schwinzer Heide

Es besteht nach derzeitigem Kenntnisstand weder durch den Bebauungsplan Nr. 49, seiner Fernwirkungen, noch durch ein kumulatives Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung des FFH-Gebiets „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“ und des EU-Vogelschutzgebiets „Nossentiner/Schwinzer Heide“ in ihren für den Schutzzweck und den Erhaltungszielen maßgeblichen Bestandteilen. Zerschneidungen sind aufgrund der geringen Eingriffsintensität und der Lage des Vorhabens nicht gegeben. Eine Verschlechterung in den Gebieten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 49 und seinen Auswirkungen ist nicht zu betrachten. Das Projekt ist aus Sicht des Gutachters mit den Schutz- und Erhaltungszielen des FFH-Gebiets „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“ und des SPA-Gebietes „Nossentiner/Schwinzer Heide“ (DE 2339-402) verträglich.<sup>14</sup>

### **5.7. Wasserrahmenrichtlinie**

In der weiteren Umgebung des Plangebiets befinden sich die nach Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtigen Oberflächengewässer Krakower See mit seinen Teilen Krakower Obersee und Möllener See sowie die Nebel. Die Abstände des Plangebiets zum Möllener See betragen ca. 250 m und zum Krakower Obersee ca. 750 m, die Nebel ist wesentlich weiter entfernt.

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebiets erfolgt über die Kläranlage Charlottenthal. Die Qualität der Abwasserreinigung ist durch die Kläranlage Charlottenthal nachhaltig gesichert.

Eine Betroffenheit eines nach WRRL berichtspflichtigen Oberflächengewässers durch das geplante Wohngebiet wird nicht gesehen.

<sup>14</sup> Verträglichkeitsvorprüfung für das FFH-Gebiet „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“ S. 18 und Verträglichkeitsvorprüfung für das EU-Vogelschutzgebiet „Nossentiner/Schwinzer Heide“ S. 19 zum Bebauungsplan Nr. 49 „Wohngebiet Möllen Süd“, PfaU GmbH Marlow, Mai 2021



27. Oktober 2021

---

## **6. Erläuterungen zu den Planfestlegungen**

### **6.1. Art der baulichen Nutzung**

Es wird ein **reines Wohngebiet** nach § 3 BauNVO mit zulässigen Nutzungen nach Textlicher Festsetzung TF 1 ausgewiesen.

Die entsprechend § 3 BauNVO Abs. 3 im reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ und „sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ werden auf der Grundlage von § 1 (6) BauNVO wegen der Kleinteiligkeit des Baugebiets ausgeschlossen.

Das Baugebiet wird vorrangig für eine Bebauung mit Eigenheimen entwickelt.

Der Luftkurort Krakow am See möchte keine Möglichkeit eröffnen, kleine Beherbergungsmöglichkeiten zuzulassen.

### **6.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ auf 0,35 festgelegt.

Diese Festlegung liegt unterhalb der auf 0,4 festgesetzten Obergrenze für die GRZ nach § 17 BauNVO. Mit der geringeren Festsetzung der GRZ auf 0,35 wird einer umfangreicheren Versiegelung entgegen gewirkt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiter durch Festlegung der Zahl der Vollgeschosse auf 1 Vollgeschoss geregelt.

Der Begriff Vollgeschoss ist in Mecklenburg-Vorpommern in der Landesbauordnung in § 2 Abs. 6 wie folgt geregelt:

„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.“

Die Landesbauordnung regelt in § 47 Abs. 1 weiterhin:

„Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben, Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,30 m. Im Dachraum muss diese Raumhöhe über mindestens der Hälfte ihrer Netto-Grundfläche vorhanden sein. ...“



27. Oktober 2021

---

Einfamilienhäuser werden in aller Regel der Gebäudeklasse 1 zugeordnet. Eingeschossige Häuser mit ausgebautem Dachgeschoss könnten im Dachgeschoss Aufenthaltsräume besitzen, wenn auf mindestens der Hälfte ihrer Netto-Grundfläche eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,30 m vorhanden ist. Wenn diese lichte Raumhöhe auf weniger als zwei Drittel der Grundfläche vorhanden ist, dann ist dieses Geschoss jedoch noch kein Vollgeschoss.

### **6.3. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

### **6.4. Ausschluss von kleinen Windkraftanlagen**

Die Errichtung von Windenergieanlagen bedarf innerhalb des Geltungsbereiches eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 (1) BauGB keiner Genehmigung. Nach § 62 (1) Nr. 2 LBauO sind sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen.

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock, Abschnitt „6.5 Energie einschließlich Windenergie“ ist die Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen nur innerhalb der zu diesem Zweck festgelegten Eignungsgebiete zulässig (Ziel Z 1). Die Wirkung der Eignungsgebiete bezieht sich auf solche Anlagen, die als „raumbedeutsam“ im Sinne des LPIG M-V gelten. In der Regel sind dies Anlagen mit einer Gesamthöhe von mehr als 35 m.

Da auch von kleineren Windenergieanlagen Störungen durch Lärm und optische Effekte nicht auszuschließen sind, werden sämtliche Windenergieanlagen, auch Kleinwindkraftanlagen, im Geltungsbereich des B-Plans ausgeschlossen.

### **6.5. Spielplatz**

Für den vorhandenen Spielplatz wird auf einem Grundstück mit ca. 1.300 qm Grundfläche eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen. Die Stadt Krakow am See möchte damit die Attraktivität des Baugebiets für junge Familien erhöhen und einen weiteren Beitrag zu einer kinderfreundlichen Gemeinde leisten.



27. Oktober 2021

---

## **7. Erschließung des Plangebiets**

Die Erschließung des Plangebiets wird nach den anerkannten Regeln der Technik geplant und ausgeführt.

### **7.1. Verkehrsanbindung**

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße Dorfallee.

Die Dorfallee schließt die Ortschaft Möllen an das gemeindliche und überörtliche Verkehrsnetz an. Sie ist ein Verbindungsweg mit größerer Verkehrsbedeutung. Die Dorfallee wird ganzjährig auch mit höherer Achslast befahren und dient der Erschließung landwirtschaftlicher Flächen sowie der Ortslage Möllen mit dem Altdorf Alt Möllen.

Die Dorfallee wurde im Rahmen des BOV Möllen-Bossow in drei Teilabschnitten grundhaft instandgesetzt. Die Baumaßnahmen erfolgten Anfang 2000.

Der Aufbau der Fahrbahn erfolgte in den drei Abschnitten mit einer 6-8 cm starken bituminösen Tragschicht; 0/22 mm; 180 kg/m<sup>2</sup> sowie einer 2,5 cm starken Asphaltbetondecke; 0/8 mm; 60 kg/m<sup>2</sup>. Im Dorfbereich wurde die Fahrbahn auf eine Breite von 3,50 m gebaut und mit einem 1,25 m breiten überfahrbar gestalteten Gehweg ergänzt.

Die Sanierungsmaßnahmen der Straße liegen mittlerweile ca. 20 Jahre zurück. Der derzeitige Zustand der Straße lässt keine Beeinträchtigungen durch das bisherige Verkehrsaufkommen sowie durch die Befahrbarkeit durch landwirtschaftliche Technik erkennen.<sup>15</sup>

Der Anschluss der neuen Baugebietsstraße an die Dorfallee erfordert die Rodung von zwei Laubbäumen. Alternativ zu dieser Erschließungsmöglichkeit wurde eine Zufahrt über den südlich angrenzenden Weg „Zu den Eichen“ geprüft. Bei Nutzung dieser Erschließungsalternative würde der Kronen-Trauf-Bereich der beiden vorhandenen, ortsbildprägenden Eichen und anderer Bäume erheblich in Anspruch genommen. Zudem würde der Autoverkehr zum Wohngebiet direkt am Spielplatz vorbei führen. Aus den genannten Gründen entscheidet sich die Stadt Krakow am See für eine Nutzung der in der Planzeichnung dargestellten Erschließung.

Im Plangebiet wird eine Erschließungsstraße vorgesehen, die aus einer 5,5 m breiten Fahrbahn für Fußgänger und Fahrzeuge besteht. Die Fahrbahn soll mit Betonsteinpflaster befestigt werden.

Beim Bau der verkehrlichen Anbindung der Erschließungsstraße vom Wohngebiet an die Straße „Dorfallee“ ist auf die Freihaltung der Sichtfelder gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) Kapitel 6, Abschnitt 3.9.3 und § 35 Straßen- und Wegegesetz-MV (StrWG-MV) zu achten.<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> Email des Amtes Krakow am See vom 13.12.2019

<sup>16</sup> Stellungnahme des Landkreises Rostock, Amt für Straßenbau und Verkehr vom 12.07.2021



27. Oktober 2021

---

## **7.2. Trinkwasser**

Der Planbereich befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluss an das zentrale Trinkwassernetz des Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverbandes Güstrow-Bützow-Sternberg (WAZ) gesichert.

Der Anschluss ist über die vorhandene Versorgungsleitung DN 100 AZ an der Einmündung der Straße Ahornring möglich. Hierzu ist die Ausbildung eines neuen Knotenpunktes erforderlich.<sup>17</sup>

## **7.3. Löschwasser**

Für den Grundschatz des Wohngebiets ist ein Löschwasserbedarf von 48 cbm/h über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Gefahr der Brandausbreitung im Baugebiet klein ist. Das wird in der Regel durch feuerhemmende Umfassungswände und harte Bedachungen der im Baugebiet vorhandenen Wohngebäude erreicht und ist in TF 3 festgesetzt.

Löschwasser wird anteilig aus einem Hydranten und einem Löschwasserbehälter bereitgestellt.

Die am Hydranten zur Verfügung stehende Löschwassermenge wurde von der EURAWASSER Nord GmbH geprüft. Im Ergebnis der durchgeführten Druck-/Mengenmessung am Betriebshydranten in der Dorfstraße / Ecke Ahornring in Möllen kann über die vorhandene Trinkwasserleitung DN 100 eine Löschwassermenge von  $F_c = 24 \text{ m}^3/\text{h}$  über 2 Stunden bereitgestellt werden.<sup>18</sup>

Der Vertrag über die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zwischen der Stadt Krakow am See, dem WAZ Güstrow, Bützow, Sternberg und der EURAWASSER Nord GmbH soll entsprechend angepasst und um den OT Möllen ergänzt werden.

Die fehlende Löschwassermenge soll über einen Löschwasserbehälter mit einem Fassungsvermögen von  $50 \text{ m}^3$  bereitgestellt werden. Der Löschwasserbehälter soll im Plangebiet auf dem Spielplatz eingebaut und größtenteils mit einer Grünfläche abgedeckt werden. Die Zufahrt von der Dorfallee wird mit Schotterrassen befestigt. Damit können  $48 \text{ m}^3$  Löschwasser über 2 Stunden abgesichert werden. Hydrant, Löschwasserbehälter und Zufahrt sind in der Planzeichnung dargestellt.

Die Abstände vom Hydranten bzw. vom Löschwasserbehälter bis zur am weitesten entfernten Baugrenze im Plangebiet betragen entlang der Straßen gemessen jeweils ca. 250 m. Die nach Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ geforderte maximale Entfernung von 300 m wird somit eingehalten.

---

<sup>17</sup> Stellungnahme des Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverbandes Güstrow-Bützow-Sternberg vom 19.07.2021

<sup>18</sup> E-Mail von Frau Tscherpel, Eurawasser Nord GmbH vom 07.09.2021



27. Oktober 2021

---

#### **7.4. Schmutzwasser**

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung wird durch Anschluss an die zentrale Kanalisation des Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverbands Güstrow-Bützow-Sternberg (WAZ) gewährleistet.

Das Schmutzwasser kann dem Schmutzwasserschacht S18450015 auf Höhe von Haus Ahornring Nr. 26 zugeleitet werden.

Im Zuge der Planung gilt es zu Prüfen, ob aufgrund des höheren Schmutzwasseranfalles Anpassungen der technischen Ausrüstung im Abwasserpumpwerk Dorfallee 17a vorgenommen werden müssen.<sup>19</sup>

#### **7.5. Niederschlagswasser**

Im Bereich des Plangebiets gibt es kein öffentliches Niederschlagswassernetz.

Auf Grundlage des Landeswassergesetzes § 40 ist anfallendes Abwasser ist dem Beseitigungspflichtigen zu überlassen. Die Pflicht zur Abwasserbeseitigung und zur Überlassung des Abwassers an den Beseitigungspflichtigen entfällt für Niederschlagswasser, das von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt, und für Niederschlagswasser, das verwertet oder versickert wird.<sup>20</sup>

Da der anstehende Boden für eine Versickerung geeignet ist wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht.

Eine Verunreinigung des Grundwassers ist nicht zu befürchten, sonstige Belange stehen dem nicht entgegen.

#### **7.6. Elektroenergie**

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

#### **7.7. Gasversorgung**

Die Versorgung mit Erdgas durch die HanseWerk AG Bützow über das vorhandene Netz wird angestrebt.

#### **7.8. Telekommunikationsanlagen**

Ein Anschluss an die vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom AG wird angestrebt.

---

<sup>19</sup> Stellungnahme des Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverbandes Güstrow-Bützow-Sternberg vom 19.07.2021

<sup>20</sup> Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992



27. Oktober 2021

## **7.9. Abfallentsorgung**

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

Die Erschließungsstraßen des Wohngebiets werden für die Befahrung mit einem dreiachsigen Entsorgungsfahrzeug ausgelegt.

## **8. Flächenbilanz**

Art der baulichen Nutzung	qm
Wohnbaufläche	14.666
Verkehrsflächen	2.242
Grünfläche	3.079
Summe = Plangebietsgröße	19.987

X \ BP49 Wohngebiet Möllen Süd \ Flächenbilanz.xls



27. Oktober 2021

## 9. Literatur und Quellen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Landesverordnung vom 27.05.2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock in der Fassung der Landesverordnung vom 22.08.2011
- Flächennutzungsplan der Stadt Krakow am See, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 07.08.2004
- Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Februar 2008
- Schwier, Volker; Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen, Verlag C. H. Beck München, 2002

Krakow am See, 10.11. 2021

.....  
Oppitz  
Bürgermeister



