

Begründung der Stadt Krakow am See
zur Aufstellung des
Bebauungsplans Nr. 41 „Am Mühlenbach“
und
zur gleichzeitigen Aufhebung des
Bebauungsplans Nr. 21 „Stellwerkswiese“



28. Februar 2024

Inhaltsverzeichnis



28. Februar 2024

- Anlagen:
- Artenschutzrechtlicher Fachbericht für den Gebäudeabriss im Rahmen des B-Planes 41 „Am Mühlenbach“, PFAU GmbH, Juli 2018
 - Bestands- und Abbruchplan ehem. Mechanische Werkstatt und Monopol Spiritusfabrik, Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert, 26.09.2018
 - Schalltechnisches Gutachten (Schallimmissionsprognose) zum Bebauungsplan Nr. 41 „Am Mühlenbach“, Sachverständigenbüro Dr. Degenkolb für Lärmschutz und Umweltmanagement, 10.09.2018
 - Verkehrsprognose zur Erstellung einer Schallimmissionsprognose, B-Plan „Am Mühlenbach“, Regio Infra Nord-Ost GmbH & Co. KG, 22.06.2018
 - Altlastenuntersuchungen im Rahmen der Erstellung des B-Planes Nr. 41 „Am Mühlenbach“ in Krakow am See, Monopol Spiritusfabrik, Projekt-Nr. 13.3902, S. I. G. – DR.-ING. STEFFEN GmbH, 05.03.2019
 - Altlastenuntersuchungen im Rahmen der Erstellung des B-Planes Nr. 41 „Am Mühlenbach“ in Krakow am See, Mechanische Werkstatt, Projekt-Nr. 13.3902, S. I. G. – DR.-ING. STEFFEN GmbH, 05.03.2019
 - Ergebnisse der eingrenzenden Altlastenuntersuchungen, abschließende Gefährdungsbeurteilung für B-Plan Nr. 41 „Am Mühlenbach“ Krakow am See, Projekt-Nr. 13.3902, S. I. G. – DR.-ING. STEFFEN GmbH, 09.12.2021
 - B-Plan Nr. 41 „Am Mühlenbach“ in Krakow am See, Sanierungskonzept zum Rückbau der Klärgrube im Bereich der ehemaligen Schmiede, Projekt-Nr. 13.3902, S. I. G. – DR.-ING. STEFFEN GmbH, 11.09.2023



28. Februar 2024

1. Planverfahren

Die Planung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

Als Grundlage für das Verfahren nach § 13a BauGB hat die Stadt Krakow am See die parallel erfolgte Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans mit der städtebaulichen Entwicklung des Gebiets südlich des Bahnhofplatzes rechtswirksam umgesetzt. Der B-Plan Nr. 41 "Am Mühlenbach" kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist wegen der Einhaltung folgender Kriterien anwendbar:

- Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen in einem seit vielen Jahrzehnten bestehenden Siedlungsbereich
- Die von der Planung festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung und die zulässige Größe der Grundfläche beträgt insgesamt

WA 1 + WA 3	2.324 m ²	s.S. 18
WA 2	1.683 m ²	s.S. 19
SO EH 1	1.525 m ²	
SO EH 2	1.828 m ²	
	<u>7.360 m²</u>	

und ist somit deutlich kleiner als die zulässige Obergrenze von 20.000 m²

Westlich des Mühlenbaches handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen gewerblichen Bauflächen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Östlich des Mühlenbaches wird ein vorhandener Bebauungsplan mit bereits realisierter Bebauung durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst. Wesentliche Festsetzungen wurden aus dem rechtswirksamen B-Plan Nr. 21 "Stellwerkwiese" bzw. aus der in Aufstellung befindlichen Neufassung als B-Plan Nr. 21/1 "Stellwerkwiese" übernommen.

Der bisher rechtswirksame B-Plan Nr. 21 "Stellwerkwiese" wird in diesem Verfahren aufgehoben. Die Aufhebung wird in der Textlichen Festsetzung TF 3 definiert.

Die Stadt Krakow am See hat die Durchführung von Verfahrensschritten nach § 4b BauGB mit Schreiben vom 27.04.2018 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.



28. Februar 2024

2. Ziele des Bebauungsplans

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplans und die folgende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Am Mühlenbach“ dienen der städtebaulichen Neuausrichtung des wesentlichen Teils des Gewerbegebiets GE 4.

Ziele der Planung sind die Ausweisung eines Wohngebiets südlich des Bahnhofplatzes im Bereich der ehemaligen Spiritusfabrik und der Mechanischen Werkstatt sowie eines Sondergebiets Einzelhandel auf der Stellwerkwiese an der L 37. Die Bereiche werden durch den Mühlenbach getrennt, westlich des Mühlenbaches soll das Wohngebiet entstehen, östlich davon befindet sich bereits das Einkaufszentrum.

Auf dem angrenzenden Grundstück Bahnhofplatz 10 wurde in den letzten Jahren das ehemalige Verwaltungs- und Sozialgebäude der Mechanischen Werkstatt Krakow am See zur „Villa Martha“, einem Wohnhaus mit 8 Wohnungen und einer Tagespflege für Senioren umgebaut.

Die Stadt Krakow am See erweitert mit diesem B-Plan die Wohnbauflächen. Vorgesehen sind hier Einzelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen, teilweise als betreutes Wohnen. Damit soll die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum unterstützt werden.

Der Standort befindet sich an zentraler Stelle der Stadt in unmittelbarer Nähe des Zentralen Omnibusbahnhofs und zwischen den Einkaufsmärkten Niederteich und Stellwerkwiese. Zur Stellwerkwiese soll eine kurze Verbindung über den Mühlenbach für Fußgänger und Radfahrer geschaffen werden. Eine Kindertagesstätte befindet sich fußläufig erreichbar hinter dem Bahnübergang, die Seniorentagespflege in der Villa Martha ist auf einem Nachbargrundstück. Vom Zentrum des Wohngebiets befinden sich die genannten Einrichtungen in folgenden Entfernungen (Luftlinie):

ZOB	200 m
Einkaufsmärkte Niederteich	250 m
Einkaufsmärkte Stellwerkwiese	120 m
Kita	200 m
Seniorentagespflege	100 m

Mit dem B-Plan soll Baurecht für bis zu ca. 44 neue Wohneinheiten auf einer neu ausgewiesenen Wohnbaufläche von ca. 0,8 ha geschaffen werden.

Die Festsetzungen des B-Plans Nr. 21 „Stellwerkwiese“ sollen durch die Rechtswirksamkeit des B-Plans Nr. 41 "Am Mühlenbach" abgelöst werden.

2004 sollte der B-Plan Nr. 21 „Stellwerkwiese“ durch eine Neufassung Nr. 21/1 abgelöst werden. Aus formalen Gründen in Zusammenhang mit der damaligen Gemeindefusion wurde das Verfahren nicht beendet und soll jetzt mit dem B-Plan 41 abgeschlossen werden.

Mit der Neufassung des Bebauungsplans 21/1 „Stellwerkwiese“ sollten damals die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Aufbau weiterer Einrichtungen des

Zur Beurteilung der Situation des Einzelhandels wurde im Zeitraum Mai bis Juli 2004 von der Gesellschaft für Service und Marketing des Einzelhandels Kiel eine Einzelhandelskonzeption für die Stadt Krakow am See erarbeitet. Für Krakow am See wurde eine vorhandene, bewirtschaftete Verkaufsfläche von 4.857 m² ermittelt. Bei 4.000 Einwohnern im Jahr 2004 ergibt sich folgender Vergleich:

Krakow am See	1,2 m² Verkaufsfläche pro Einwohner
Unterzentren M-V	1,4 m² Verkaufsfläche pro Einwohner
Mecklenburg-Vorpommern	1,5 m² Verkaufsfläche pro Einwohner

Insbesondere aufgrund einer positiven Entwicklung des Tourismus, auch wegen des weiteren Ausbaus des Van der Valk Resorts in Linstow, wurde folgendes Nachfragepotenzial ermittelt bzw. prognostiziert:

2004	15,12 Mio. Euro
2010	18,71 Mio. Euro

Das damalige Angebotspotenzial wurde in einer Größe von 13,9 Mio. Euro festgestellt, es verblieben also erhebliche Potenzialreserven für Neuansiedlungen bzw. Verkaufsflächenerweiterungen. Folgende Verkaufsflächenerweiterungen wurden festgestellt:

Verkaufsfläche Bestand in Krakow am See	4.857 m ²
Verkaufsflächen Erweiterung Niederteich	900 m ²
Verkaufsflächen Erweiterung Stellwerkswiese	
Getränkemarkt	360 m ²
Textil-Discounter	400 m ²
Summe	<u>6.517 m²</u>

Diese Erweiterung ergibt für Krakow am See eine Verkaufsfläche von 1,6 m² pro Einwohner.

Die Gutachter sprachen sich für eine Nutzung der begrenzten Ansiedlungsspielräume aus. Insbesondere soll damit eine größere Kaufkraftbindung im mittel- und langfristigen Bedarf erreicht werden. Sollte sich die Stadt Krakow am See nicht zu einer Nutzung der Ansiedlungsspielräume entschließen wurde ein massives Einzelhandelssterben in der Stadt als nahezu unausweichlich prognostiziert.

Weiterhin stellten die Gutachter fest, dass in Krakow am See mit den Standorten historische Altstadt, Innenstadtergänzungsstandort Niederteich und Nahversorgungszentrum Stellwerkwiese eine tripolare Verteilung der wesentlichen Einzelhandelsstandorte besteht. Zur Aufrechterhaltung des Standortes Stellwerkwiese sollte eine Sortimentserweiterung erfolgen.

Die Stadt schloss sich der Auffassung der Gutachter an, dies wurde insbesondere in der Stadtvertreterversammlung am 31.8.2004 deutlich.

Der Standort Stellwerkwiese wurde als zentrumsnaher Standort bestätigt und 2005 als Nahversorgungsstandort ausgebaut.



28. Februar 2024

Aufgrund der deutlichen Vergrößerung der Verkaufsfläche sollte aus dem Gewerbegebiet ein Sondergebiet Einzelhandel werden. Diese Änderung des Baugebiets soll jetzt vollzogen werden.

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 Bedeutungen zugewiesen:

(1) Durch die Bündelung von Infrastrukturen sollen die Zentralen Orte in allen Teilräumen eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung gewährleisten. Als Vorrangstandorte für Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen sie in ihrer jeweiligen Stufe so entwickelt oder gesichert werden, dass sie für die Gemeinden ihres Verflechtungsbereiches Aufgaben der überörtlichen Versorgung wahrnehmen. Dazu soll eine angemessene Erreichbarkeit der Zentralen Orte sichergestellt werden.

(2) Bedarfsgerecht sollen alle Zentralen Orte für die Bevölkerung ihrer Nahbereiche Einrichtungen der Grundversorgung, ... vorhalten.

(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.

Im Kapitel 4 Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung enthält das LEP 2016 unter 4.1 Siedlungsentwicklung folgende Festsetzungen:



28. Februar 2024

(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.

...

(3) Konzepte zur Nachverdichtung, Rückbaumaßnahmen und flächensparende Siedlungs-, Bau- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der Ortsspezifika der Gemeinden die Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung bilden. Dabei sollen in angemessener Weise Freiflächen im Siedlungsbestand berücksichtigt werden.

(5) In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. ...

Die Flächen der Spiritusfabrik und der Mechanischen Werkstatt werden nach Rückbaumaßnahmen nutzbar und können für die Innenentwicklung genutzt werden. Der Rückbau von Teilen der Spiritusfabrik ist bereits erfolgt, die Bereiche der Mechanischen Werkstatt sollen noch zurückgebaut werden.

Damit realisiert die Stadt Krakow am See eine ressourcenschonende und nachhaltige Siedlungsentwicklung.

Im LEP 2016 ist unter 4.3.2 Einzelhandelsgroßprojekte folgende Festsetzung enthalten:

(1) Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig. **(Z)**

Die geplanten Vorhaben zur Entwicklung des Wohnungsbaus und des Einzelhandels entsprechen den Grundsätzen der Landesplanung.

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

Die Verordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) 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. Der Nahbereich des Grundzentrums wird neben der Stadt Krakow am See durch die Gemeinden Dobbin-Linstow, Hoppenrade, Klein Upahl, Kuchelmiß, Langhagen (inzwischen in Lalendorf eingemeindet), Lohmen, Reimershagen und Zehna gebildet. Der Standort Krakow am See wird nicht nur von Einwohnern des Nahbereichs, sondern auch von Einwohnern angrenzender Landkreise, beispielsweise aus Hohen Wangelin und



28. Februar 2024

Karow, regelmäßig frequentiert. Dazu kommen Touristen, die sich beispielsweise in der Ferienanlage Van der Valk Linstow ganzjährig in der Region aufhalten. Für den genannten Personenkreis ist die bedarfsgerechte Grundversorgung in Krakow am See sicherzustellen.

Das RREP 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 Tourismusentwicklungsräume 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,

...

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.

Die geplanten Vorhaben zur Entwicklung des Wohnungsbaus und des Einzelhandels sind mit den Zielen und Grundsätzen der regionalen Raumordnung vereinbar.



28. Februar 2024

3.3. Flächennutzungsplan

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

Gewerbegebiet GE 4

Mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplans wird der **westlich des Mühlenbaches** gelegene Teil des Gewerbegebiets GE 4 auf einer Fläche von ca. **18.060 qm** als **Wohnbaufläche W 39 Am Mühlenbach** ausgewiesen.

Der **östlich des Mühlenbaches** gelegene Teil des Gewerbegebiets GE 4 wird auf einer Fläche von ca. **16.400 qm** als **Sondergebiet Einzelhandel SO/EH 34 Stellwerkwiese** ausgewiesen.

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 17.08.2019 rechtswirksam.

3.4. B-Plan Nr. 21 „Stellwerkwiese“

Die östlich des Mühlenbaches gelegenen Flächen des Gewerbegebiets GE 4 waren in den 90-iger Jahren des letzten Jahrhunderts baulich ungenutzte Wiesen. Dort wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Stellwerkwiese“ aufgestellt. Die Genehmigung für diesen Plan wurde am 15.05.1992 erteilt. Auf dieser Grundlage wurde die neue Kreuzung der B 103 gebaut und somit das Wohngebiet Beerboomscher Weg, die Tankstelle und die Stellwerkwiese verkehrstechnisch erschlossen. Das Betriebsgebäude der Fa. CEBOS wurde in den Stellwerkwiesen errichtet. Da kein Vertrag mit einem weiteren Vorhabenträger zustande kam, wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Stellwerkwiese“ nicht bekannt gemacht.

Am 09.11.2003 ist für diese Flächen der B-Plan Nr. 21 „Stellwerkwiese“ in der Fassung vom 26.08.2003 in Kraft getreten. Mit der Ausweisung eines Gewerbegebiets wurde Baurecht für den Nettomarkt geschaffen. Diese Ausweisung war in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan, es gab keinen Änderungsbedarf.

2004 folgte der Ansiedlungswunsch eines Getränke- und eines Textilmarktes. Die Stadt hat dazu beschlossen, den B-Plan Nr. 21 „Stellwerkwiese“ zu ändern und parallel dazu eine 2. Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen. Aus der Änderung des B-Plans wurde im Verfahren eine Neufassung als B-Plan Nr. 21/1 „Stellwerkwiese“. Beide Planungen wurden zur Planreife nach § 33 BauGB geführt. Die Baugenehmigungen für beide Märkte wurden erteilt, 2005 wurden die Märkte gebaut. Infolge der am 01.01.2015 wirksam gewordenen Gemeindefusion Krakow am See und Bellin sowie dem zu diesem Zeitpunkt nicht abgeschlossenen Aufstellungsverfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die Genehmigung der 2. Änderung mit Schreiben vom 24.03.2005 durch das Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern versagt. Das Verfahren wurde seinerzeit nicht weitergeführt.

Die damalige 2. Änderung des Flächennutzungsplans beinhaltete die Änderung einer 1,32 ha großen Fläche des Gewerbegebiets GE 4 in ein Sondergebiet Einzelhandel. Die



28. Februar 2024

Die Festsetzung 4.5 zur Versickerung des Niederschlagswassers wird wegen Abgabe der Satzungskompetenz an den Wasser- und Abwasserentsorgungsverband Güstrow, Bützow, Sternberg nicht mehr angewendet und entfällt somit ebenfalls.



28. Februar 2024

4. Landesplanerische Stellungnahme

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock hat mit Schreiben vom 19.04.2018 folgendes Ergebnis der Prüfung der vorgelegten Vorentwürfe (Stand: 23.03.2018) mitgeteilt:

„Nach Abwägung aller landesplanerischen Belange sind die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 „Am Mühlenbach“ der Stadt Krakow am See und die damit verbundene 12. Änderung des FNP im Parallelverfahren grundsätzlich mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Die beabsichtigte Planung erfüllt die raumordnerischen Anforderungen hinsichtlich einer Konzentration der weiteren Wohnflächenentwicklung auf das Grundzentrum Krakow am See und einer damit einhergehenden nachhaltigen Nutzung vorhandener sozialer, kultureller, sportlicher, wirtschaftlicher und technischer Infrastrukturen (Versorgungs- Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen , ÖPNV usw.). Im Sinne der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden (LEP M-V, Programmsatz 4.1 (1)) . Mit dem Planvorhaben wird gleichzeitig dem LEP-Programmsatz Z 4.1 (5), Vorrang der Innenentwicklung, bzw. dem RREP-Programmsatz Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung, entsprochen.

Zukünftige Siedlungsentwicklungen erfordern angesichts langfristig negativer Bevölkerungsprognosen und einer zu erwartenden Zunahme des Anteils der älteren Bevölkerung mit entsprechendem Pflege- und Betreuungsaufwand sowie hohen Infrastrukturfolgekosten Konzepte, die schwerpunktmäßig auf Bestandserhaltung durch Nutzung von Nachverdichtungsmöglichkeiten/Baulücken, Baulandreserven und Aktivierung von leerstehenden Gebäuden sowie auf eine maßvolle Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen auszurichten sind .

Zur Begründung der geplanten Wohnbauflächenentwicklung sollte sich die Stadt Krakow am See im weiteren Planverfahren mit ihrem zukünftigen Wohnraumbedarf auseinandersetzen. Dazu ist eine vertiefende Analyse der bisherigen und angestrebten Entwicklung der Zahl der Einwohner und Wohneinheiten sowie in diesem Zusammenhang auch von Folgeerscheinungen wie der Haushaltsstrukturentwicklung (Haushaltsgrößen, steigende Wohnflächenansprüche) erforderlich . Die Berücksichtigung vorliegender regionaler Bevölkerungsprognosen (z. B. Landkreis Rostock 2014 / Fortschreibung 2017) ist dabei dringend angeraten.

Die wegen des zwischenzeitlich deutlich vergrößerten Bestands am Einzelhandelsstandort "Stellwerkwiese" erforderlich gewordene bauplanungsrechtliche Anpassung steht in Übereinstimmung mit der "Einzelhandelskonzeption für die Stadt Krakow am See" von 2004 und den Regelungsinhalten des LEP-Kapitels 4.3.2 Einzelhandelsgroßprojekte."

Die Begründung zur vorgesehenen Wohnbauflächenentwicklung wurde in den Unterlagen zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans ausführlich dargestellt. Der B-Plan Nr. 41 wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan einschließlich der 12. Änderung entwickelt.



28. Februar 2024

5. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet besteht aus Flurstücken der Fluren 5 und 6 der Gemarkung Krakow am See mit einer Größe von ca. 31.355 qm und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Westen durch Eisenbahntrasse Karow - Güstrow,
- im Norden durch den Bahnhofplatz und zugehörige Wohngrundstücke
- im Osten durch den Mühlenbach und die L 37,
- im Süden durch ein Verwaltungsgebäude

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 128/9, 132/4, 132/9, 132/11 und 132/13 der Flur 5 und Flurstücke 144/5, 144/8, 449/27 und teilweise 131/11, 144/3, 144/6, 166/3, 449/19, 449/28 der Flur 6 der Gemarkung Krakow am See.

Infolge weiterer Flurstücksteilungen während des Aufstellungsverfahrens ergaben sich folgende, neuen Flurstücke:

Zerlegung von 132/9 in 132/18, 132/19, 132/20 und 132/21,

Zerlegung von 132/11 in 132/22 und 132/23 und

Zerlegung von 132/13 in 132/14, 132/15, 132/16 und 132/17.

Die neuen Flurstücksgrenzen und -nummern wurden in die Planzeichnung übernommen.

Die Festsetzung der Plangebietsgrenzen erfolgte mit Ausnahme der nachfolgend beschriebenen Grenzen auf den vorhandenen Flurstücksgrenzen:

- im Bereich der L 37 entsprechend der Maßangaben
- am Südrand des Plangebiets durch eine Parallele in 8,6 m Abstand zur Flurstücksgrenze zwischen Flurstück 144/8 sowie 144/3 und 144/6,
- durch geradlinige Verbindung der Südostecke des Flurstücks 132/17 mit der Südwestecke des Flurstücks 449/26



28. Februar 2024

6. Einschätzung des Plangebiets

6.1. Bisherige Nutzungen

Bestandteil des Gewerbegebiets GE 4 waren westlich des Mühlenbaches jahrzehntelang zwei für Krakow am See größere, gewerbliche Betriebe.

Unmittelbar an der Bahntrasse Karow-Güstrow befand sich seit Ende des 19. Jahrhunderts eine Spiritusfabrik mit Gleisanschluss. 1922 wird die Spiritusfabrik von der Reichsmonopolverwaltung für Branntwein in Berlin übernommen. Nach einer Brandkatastrophe in 1952 wurde der Betrieb umstrukturiert und existierte seit 1954 nur noch als Sammel- und Verteilungslager des VEB Bärensiegel Berlin. Am 31.03.1992 wurde das Spirituslager Krakow am See geschlossen. Das Betriebsgrundstück wurde verkauft und wird zu Wohnzwecken genutzt.

Zwischen der ehem. Spiritusfabrik und dem Mühlenbach befand sich die Mechanische Werkstatt. Der metallverarbeitende Betrieb war Zulieferbetrieb für die Werften in Mecklenburg-Vorpommern. Der Produktionsbetrieb wurde im Januar 2014 eingestellt. Das Grundstück wurde verkauft. Das Verwaltungs- und Sozialgebäude der Mechanischen Werkstatt wurde inzwischen zu einem Wohnhaus mit einer Tagespflegeeinrichtung für Senioren umgebaut, eine angrenzende Werkhalle und verschiedene Nebengebäude wurden abgerissen und entsorgt. Südlich des Wohnhauses mit Tagespflege entstand ein großer Garten für Bewohner und Tagesgäste.

Östlich des Mühlenbaches entwickelten sich im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 21 „Stellwerkwiese“ ein Netto-Verbrauchermarkt sowie ein Getränke- und Textilmarkt.

6.2. Bodenschutz

6.2.1 Baugrunduntersuchung

Für die Sanierung der Villa Martha, Bahnhofplatz 10, wurde 2015 ein Baugrundgutachten erstellt. Nach Aufschüttungen wurden Sande angetroffen. In diesem Bereich steht tragfähiger Baugrund an.

In Richtung Süden und insbesondere in der Nähe des Mühlenbaches sind vor einer Bebauung weitere Baugrunduntersuchungen vorzunehmen.

Für die Stellwerkwiese wurden Baugrundgutachten aus den Jahren 1991 und 2003 eingesehen. Neben Sanden wurden bis zu einer Tiefe von 1,8 m auch Torf und Kalkmudde angetroffen. Voraussetzung für eine Bebaubarkeit war ein Bodenaustausch.

6.2.2. Altlasten und Bodenschutz

Im Plangebiet bestand aufgrund der Vornutzung der geplanten Wohnbauflächen durch Spiritusfabrik und Mechanische Werkstatt ein Altlastenverdacht. Zur Klärung der Situation wurden Altlastenuntersuchungen durchgeführt. Die Altlastenuntersuchungen wurden als Anlagen in die Begründung aufgenommen.



28. Februar 2024

Als Fazit der Altlastenuntersuchung wurde gutachterlich festgestellt, dass im Bereich der ehemaligen Spiritusfabrik keine bodenschutzrechtlich relevanten, nutzungsbedingten Schadstoffeinträge nachgewiesen wurden. Die Geringfügigkeit der im Oberboden festgestellten Prüfwertüberschreitung begründet darüber hinaus keine weiterführenden Untersuchungen bzw. Sicherungsmaßnahmen. In Anbetracht der weitgehend unauffälligen Befunde sowie dem geringen Maß der zu erwartenden baulichen Eingriffe auf dem Gelände der ehemaligen Spiritusfabrik besteht aus gutachterlicher Sicht kein zusätzliches Regelungserfordernis in Form textlicher Festsetzungen im B-Plan.¹

Die Untere Bodenschutzbehörde weist in Kenntnis des Gutachtens darauf hin, dass auf dem Grundstück der ehemaligen Spiritusfabrik im Bereich des Oberbodens (Sondierungen 01/03/18 von 0,5 -1,0 m, OB 01/18 (0,0-0,1 m) und OB 02 (0,1-0,35 m u. GOK) keine unbelasteten Böden vorhanden sind. Dort werden die Vorsorgewerte der BBodSchV für Schwermetalle (Pb, Cu, Ni, Hg und Zn) teilweise erheblich überschritten. In der Probe OB 01/18 wird darüber hinaus auch der Benzo-a-pyren-Wert überschritten. Dem Gutachter ist jedoch hinsichtlich seiner Schlussfolgerung zuzustimmen.

Bei späteren Erschließungs- und Baumaßnahmen sind diese Böden entsprechend ihrer Einstufung als Z1- und Z2-Böden entsprechend ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten / entsorgen. Darauf sind die Bauherren im B-Plan hinzuweisen.²

Der Hinweis erfolgt in der Textlichen Festsetzung TF 7.1. Diese Festsetzung gilt entsprechend Planzeichnung für das gesamte ausgewiesene Wohngebiet WA 2 und die angrenzenden Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Obst- und Gehölzwiese“ und „Hausgarten“.

Im Bereich der ehemaligen Mechanischen Werkstatt besteht ein Sanierungsbedarf. Ausgehend von der Belastungssituation im Untergrund der ehemaligen Schmiede und der auf dieser Grundlage abgeleiteten Gefährdungsabschätzung für Schutzgüter wird das Erfordernis weiterführender Maßnahmen abgeleitet, um mögliche Gefährdungen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung oder Einschränkungen und Konflikte im Zuge der Revitalisierung bzw. Folgenutzung des Standortes auszuschließen.

Da es sich voraussichtlich um einen lokal eng begrenzten Kontaminationsschwerpunkt handelt, empfehlen die Gutachter, die belasteten Sedimente sowie unterirdischen baulichen Anlagen im Sinne einer Quellensanierung unter fachtechnischer Begleitung auszukoffern bzw. abubrechen und die anfallenden Reststoffe einer fachgerechten Entsorgung zuzuführen.

Für Rückbau und Entsorgung der Kläranlage im Bereich der ehemaligen Schmiede wurde ein Entsorgungskonzept aufgestellt, welches als Anlage zur Begründung des B-Plans genommen wurde und bei der Bauausführung strikt zu beachten ist.

Diesbezüglich wurde die Textliche Festsetzung TF 7.2 in den B-Plan aufgenommen.

Für alle Bauvorhaben im Bereich der ehemaligen Spiritusfabrik und der ehemaligen Mechanischen Werkstatt wird weiterhin in TF 7.3 festgelegt, dass bei Feststellung umweltrelevanter Sachverhalte in Form organoleptischer Auffälligkeiten (Farbe, Geruch,

¹ Altlastenuntersuchungen im Rahmen der Erstellung des B-Planes Nr. 41 „Am Mühlenbach“ in Krakow am See, Monopol Spiritusfabrik, 05.03.2019, Blatt 17

² Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde vom 06.05.2019



28. Februar 2024

Beschaffenheit, Material) hinsichtlich zu vermutender Schadstoffe in Boden und / oder Grundwasser das zuständige Umweltamt des Landkreises Rostock unverzüglich zu informieren ist.³

Zur weiteren Eingrenzung des Altlastenproblems wurden eingrenzende Altlastenuntersuchungen mit abschließender Gefährdungsbeurteilung durchgeführt und mit Datum vom 09.12.2021 dokumentiert. Diese als Anlage zur Begründung genommene Dokumentation kommt zu folgendem Ergebnis:

„Im Ergebnis der durchgeführten Detailuntersuchung ist festzustellen, dass vom Vorhabenstandort bei der aktuellen Nutzung keine akute Schutzgutgefährdung der menschlichen Gesundheit ausgeht. Im Hinblick auf die avisierte Folgenutzung zu Wohnzwecken sind mögliche Einschränkungen und Konflikte infolge von Direktkontakt zur oberflächennahen belasteten Ablagerung auf unversiegelten Teilflächen der Liegenschaft gegenwärtig nicht vollständig auszuschließen. Gefährdungen der Schutzgüter Grund- und Oberflächenwasser sind aus fachtechnischer Sicht hingegen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten.

Zur Festlegung der weiteren Vorgehensweise sollte durch den Vorhabenträger zunächst geprüft werden, inwieweit der betreffende Ablagerungsbereich im Rahmen der Nachnutzung überhaupt zugänglich und somit emissionsrelevant ist oder ob die u. U. gefahrenrelevanten Sachverhalte durch bauliche Eingriffe (Versiegelung oder Umgestaltung einschl. Bodenabtrag in Verkehrs- und Nebenflächen) zukünftig ohnehin unwirksam werden.

Vorbehaltlich der Prüfung durch die zuständige Behörde leitet sich dementsprechend zunächst kein Handlungsbedarf für weitere Maßnahmen am Standort ab.“⁴

Nach Prüfung durch den Vorhabenträger wurde festgestellt, dass der betreffende Ablagerungsbereich entweder durch neue Wohngebäude oder Verkehrsflächen abgedeckt wird. Für die verbleibenden unbefestigten Flächen wird in der Textlichen Festsetzungen TF 7.4 der Austausch oder die Abdeckung der Ablagerungsbereiche festgesetzt.

In der Textlichen Festsetzung TF 7.5 erfolgen weitere Festsetzungen zur künftigen Nutzung der ausgewiesenen Wohngebiete WA 1 und WA 3.

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 Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

³ Altlastenuntersuchungen im Rahmen der Erstellung des B-Planes Nr. 41 „Am Mühlenbach“ in Krakow am See, Mechanische Werkstatt, 05.03.2019, Blatt 17 u. 18

⁴ Ergebnisse der eingrenzenden Altlastenuntersuchungen, abschließende Gefährdungsbeurteilung, 09.12.2021, Seite 8

6.2.3 Bodenmanagement

6.2.4 Versiegelungen

Es werden die vorhandenen Grundstücksversiegelungen mit den nach B-Plan möglichen Versiegelungen verglichen. Die Flächen für den Gebäudebestand und die Abbruchflächen wurden dem „Bestands- und Abbruchplan ehem. Mechanische Werkstatt und Monopol Spiritusfabrik“, Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert, 26.09.2018 entnommen.



28. Februar 2024

Mechanische Werkstatt Flurstücke 132/9 und 132/13	ausgewiesene Wohnbaufläche qm	GRZ	bebaubare Fläche qm
WA 1	2.402	0,4	961
WA 3	3.409	0,4	1.364
			2.324
Verkehrsflächen (Straße und Stellplätze)*			1.000
Verkehrsflächen (Geh- und Radweg über Land)			8
neu versiegelbare Fläche			3.332
Abbruch und Entsiegelung			
Garagen 1			71
Garagen 2			324
Hallen			481
Holzbaracke 1			324
Holzbaracke 2			119
			1.319
Beton- und Asphaltflächen der Hofbefestigung			2.216
			3.535
Vergleich Versiegelung zu Entsiegelung	3.332	<	3.535

* südlich der Verlängerung der Flurstücksgrenze zwischen 132/21 (ehemals 132/9) und 132/23 (ehemals 132/11), entspricht dem Abbruchbereich des Bestands- und Abbruchplans



28. Februar 2024

Monopol Spiritusfabrik Flurstücke 132/11 und 132/4	ausgewiesene Wohnbaufläche qm	GRZ	bebaubare Fläche qm
WA 2	4.208	0,4	1.683
davon bereits bebaut			
Backsteingebäude 2, z. Zt. Lager			319
Wohn- und Geschäftshaus			194
Hofgebäude			438
Schuppen			60
verbleibende neu bebaubare Fläche			672
bereits entsiegelte Fläche			
Backsteingebäude 1			379
Betonfläche			310
			689
Vergleich Versiegelung zu Entsiegelung	672	<	689

Die durch den B-Plan im Bereich der Wohnbauflächen mögliche Versiegelung ist geringer als die vorgesehene Entsiegelung. Ausgleichsmaßnahmen aus der Sicht des Bodenschutzes sind somit nicht erforderlich.

6.3. Denkmalschutz

Das Wohn- und Bürogebäude Bahnhofplatz 3 wird unter der Nummer 1954 auf der Liste der Einzeldenkmale des Altkreises Güstrow geführt. Es handelt sich dabei um das Wohn- und Bürogebäude der ehemaligen Monopol Spiritusfabrik. Durch Änderung der Straßennummerierung erhielt das Gebäude die Hausnummer 12. Das Gebäude wurde in der Planzeichnung mit Planzeichen 14.3 als Denkmal gekennzeichnet.

In der Textlichen Festsetzung TF 8 wird darauf hingewiesen, dass alle Veränderungen an einem Denkmal und seiner Umgebung gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bedürfen.

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt.

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



28. Februar 2024

Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

6.4. Immissionsschutz

Im Rahmen von städtebaulichen Planungen ist der Schallschutz nach der DIN 18005 zu bewerten. Im Beiblatt 1 zu DIN 18 005, Teil 1, 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 festgelegt:

- a) Bei reinen Wohngebieten (WR)
 - tags: 50 dB (A)
 - nachts: 40 dB (A) bzw. 35 dB (A).
- b) Bei allgemeinen Wohngebieten (WA)
 - tags: 55 dB (A)
 - nachts: 45 dB (A) bzw. 40 dB (A).

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

Für das Plangebiet wurde vom Sachverständigenbüro Dr. Degenkolb für Lärmschutz und Umweltmanagement mit Datum vom 10.09.2018 ein Schalltechnisches Gutachten (Schallimmissionsprognose) angefertigt. Das Gutachten gibt unter „9. Zusammenfassende Wertung“ folgende Erkenntnisse:

„Mit dem B-Plan Nr. 41 „Am Mühlenbach“ der Stadt Krakow am See sollen die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden, dass westlich des Mühlenbaches die Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen gewerblichen Bauflächen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum erfolgen kann und das östlich des Mühlenbaches ein vorhandener Bebauungsplan mit bereits realisierter Bebauung durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst wird.

Das B-Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsausgang von Krakow am See an der Westseite der nach Plau am See führenden Landesstraße L 37.

Mittels einer Schallimmissionsprognose ist der Anforderung an die Bauleitplanung, dem Lärmschutz Rechnung zu tragen, nachzukommen. Dazu ist die Lärmbelastung der schutzbedürftigen Baugebiete durch Lärm entsprechend DIN 18005 zu prognostizieren, zu beurteilen und zu werten. Für die Dimensionierung des baulichen Schallschutzes sind entsprechend der DIN 4109 die maßgeblichen Außenlärmpegel zu ermitteln und daraus die Lärmpegelbereiche abzuleiten.

Maßgebliche Quelle der Lärmbelastung des Plangebietes ist der Straßenverkehr (Landesstraße L 37, Bahnhofplatz) und der Schienenverkehr der Bahnstrecke Karow – Krakow am See – Priemerburg.



28. Februar 2024

Immissionsrelevanter, auf die WA – Gebiete des B-Plangebietes einwirkender Gewerbelärm wird von den Einkaufsmärkten verursacht, die im Sondergebiet SO EH2 angesiedelt sind, und von der gewerblichen Anlage, die das Gewerbegebiet GE 3 belegt.

- Durch den Verkehrslärm werden während der Beurteilungszeit „tags“ der im Westteil gelegene schienennahe Bereich (IP 1 bis IP 2), der an der Straße Bahnhofplatz (IP 6) und der östlich im Nahbereich der Landesstraße L 37 gelegene Abschnitt (IP 5) bis zu 6 dB über dem Orientierungswert für „tags“ von 55 dB(A) liegen. Die Lärmbelastung des größeren Anteils der im B-Plangebiet gelegenen Baubereiche wird „tags“ vom Verkehrslärm belastet, der den Orientierungswert „tags“ von 55 dB(A) nicht überschreitet.
Während der Beurteilungszeit „nachts“ wird der größere Flächenanteil der im B-Plangebiet gelegenen Baubereiche vom Verkehrslärm belastet, der den Orientierungswert für Verkehrslärm für die Beurteilungszeit „nachts“ von 45 dB(A) z. T. erheblich überschreitet. Die dafür verantwortlichen Lärmquellen sind dieselben (siehe Anlage A3) wie „tags“. Der Bereich, in dem die Orientierungswerte eingehalten werden, zeigt die Rasterlärmkarte Anlage A 6.
- Die immissionsrelevanten Gewerbelärmquellen, angesiedelt im Sondergebiet EH1 und im Gewerbegebiet GE3, verursachen Lärmimmissionen, deren Beurteilungspegel „tags“ mit maximal 37 dB(A) und „nachts“ mit maximal 2 dB(A) weit unter den Orientierungswerten für Gewerbelärm von „tags“ 55 dB(A) und „nachts“ 40 dB(A) liegen.“

Die Lärmpegelbereiche wurden in Anlage A 7 dargestellt und in die Planzeichnung übernommen. Der größte Teil der ausgewiesenen Wohngebietsflächen wird dem Lärmpegelbereich II zugewiesen. Randbereiche zur Landesstraße L 37, zur Bahnstrecke und zum Bahnhofplatz werden als Lärmpegelbereich III mit höheren Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile der Gebäude dargestellt. Zur besseren Nachvollziehbarkeit des Gutachtens und der zusammenfassenden Wertungen wurden auch die Immissionsorte IP1 bis IP 6 in die Planzeichnung übernommen.

Zur Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Lebensverhältnisse im künftigen Wohngebiet W 39 werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Festsetzung der Restflächen des GE 3 als eingeschränktes Gewerbegebiet GEE 3 im Rahmen der vorliegenden 12. Änderung des Flächennutzungsplans.
- Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 41 „Am Mühlenbach“ in Form der Textlichen Festsetzungen 5.1 bis 5.3

Im Verfahren zur Aufstellung des B-Plans wurde auch der Betreiber der angrenzenden Eisenbahnstrecke, die Regio Infra Nord-Ost GmbH Co.KG (RIN), beteiligt. Die RIN gibt folgenden Hinweis:

„Von den an das Plangebiet angrenzenden, nahegelegenen Bahnanlagen können unterschiedliche, bahntypische Emissionen ausgehen. Dazu gehören Einwirkungen von akustischen oder Funksignalen, Lärm, Erschütterungen, Dämpfen und Gerüchen, die im



28. Februar 2024

Rahmen der bahnbetrieblichen Nutzung sowie der Instandhaltung der Bahnanlagen zu unterschiedlichen Zeiten und in unterschiedlicher Frequenz auftreten können.“⁵

Für das sonstige Sondergebiet Einzelhandel ist eine Schutzbedürftigkeit nicht erkennbar.

6.5. Wald

Im Plangebiet oder in dessen Nähe ist kein Wald vorhanden. Das wurde mit Schreiben des Forstamtes Sandhof vom 20.04.2018 bestätigt.

6.6. Wasserrahmenrichtlinie und Gewässerabstand zum Mühlenbach

In Artikel 1 der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) vom 23. Oktober 2000 verpflichten sich die Mitgliedsstaaten auf Umweltziele für Binnenoberflächengewässer, Übergangsgewässer, Küstengewässer und Grundwasser. Im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird die WRRL in deutsches Recht umgesetzt.

Oberflächenwasserkörper:

Nach § 27 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gelten für oberirdische Gewässer folgende Bewirtschaftungsziele:

- (1) Oberirdische Gewässer sind, soweit sie nicht nach § 28 als künstlich oder erheblich verändert eingestuft werden, so zu bewirtschaften, dass
 1. eine Verschlechterung ihres ökologischen und ihres chemischen Zustands vermieden wird und
 2. ein guter ökologischer und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden.

Grundwasserkörper:

Nach § 47 Abs. 1 WHG gelten für das Grundwasser folgende Bewirtschaftungsziele:

Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass

- (1) eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustands vermieden wird;
- (2) alle signifikanten und anhaltenden Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen auf Grund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden;
- (3) ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden; zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere ein Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.

Aufgrund der Aufstellung des B-Plans sind folgende Gewässer zu betrachten:

⁵ Stellungnahme der Regio Infra Nord-Ost GmbH Co.KG vom 14.05.2019



28. Februar 2024

Oberflächenwasser

Im Plangebiet befindet sich der nach Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtige Mühlenbach.

In einer Entfernung von ca. 450 m zum Plangebiet befindet sich der Krakower See, eine Betroffenheit des Krakower Sees ist nicht vorhanden.

Die Nebel ist indirekt durch die Abwässer der Kläranlage Charlottenthal des Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverbandes Güstrow-Bützow-Sternberg betroffen.

Der Mühlenbach wurde in der Bestandsaufnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt 2019 in der Gesamtbewertung als unbefriedigend eingestuft. Die Bewertung ökologisches Potentials, die Gesamtbewertung Biologie und die Strukturgüte sind unbefriedigend. Die Durchgängigkeit ist schlecht, der Wasserkörper ist bereits im Mündungsbereich in den Krakower See nicht durchwanderbar (2 Rohrleitungen und 2 Bauwerke).⁶

Vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt sind Maßnahmen zur Herstellung der linearen Durchgängigkeit vorgesehen.⁷

Grundwasser

Der Grundwasserkörper WP_WA_10_16 ist direkt betroffen. Der Grundwasserkörper gehört zur Flussgebietseinheit Warnow/Peene und hat eine Größe von ca. 286 km². Eine Bewertung des chemischen und mengenmäßigen Zustands ist im Wasserkörper-Steckbrief für den Bewirtschaftungszeitraum 2022-2027 nicht enthalten. Als Verursacher für die Belastungssituation wird im Steckbrief ausschließlich die Landwirtschaft genannt.

Gemäß geotechnischem Bericht für das Baugebiet WA 3 wurde Grundwasser bei den Bodensondierungen in einer Tiefe von ca. 1 bis 1,5 m unter Glände angeschnitten. Der Grundwasserspiegel entsprach im April 2021 annähernd dem Wasserspiegel des Mühlenbaches.⁸

Bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 41 werden das Verschlechterungsverbot und das Verbesserungsgebot wie nachfolgend beschrieben beachtet.

Anfallendes **Schmutzwasser** wird über die Kläranlage Charlottenthal entsorgt. Die Qualität der Abwasserreinigung ist durch die Kläranlage Charlottenthal nachhaltig gesichert. Eine Betroffenheit der Nebel durch die Aufstellung des B-Plans Nr. 41 wird nicht gesehen.

Niederschlagswasser von neuen Gebäuden wird in den Bereichen mit belasteten Böden gesammelt und gemäß Textlicher Festsetzung TF 7.5 zentral entsorgt. Das Regenwasser der Bestandsgebäude wurde bisher an den Gebäuden mit Regenrinnen gesammelt und über Fallrohre mit freiem Auslaus an einigen wenigen Stellen dem belasteten Boden

⁶ Bestandsaufnahme 2019 Wasserkörperbewertung Krakower Mühlbach Wasserkörper WANE 1000, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MM

⁷ Maßnahmen des Wasserkörpers 3.BWZ, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt

⁸ Geotechnischer Bericht, BAUGRUNDBÜRO SYDOW Waren (Müritz), 28. April 2021



28. Februar 2024

zugeführt. Die Möglichkeit der Auswaschung von Schadstoffen und der Schadstoffeintrag in Oberflächen- und Grundwasser waren somit gegeben. Durch die Sammlung und zentrale Entsorgung des Niederschlagswassers wird dem Verbesserungsgebot gefolgt.

Ehemals zulässige gewerbliche **Nutzungen**, mit möglichen **Schadstoffeinträgen**, werden durch Ausweisung der neuen Baugebiete WA 1 bis WA 3 ausgeschlossen. Große Teile der ehemaligen Spiritusfabrik werden als Grünfläche ausgewiesen. Die Bebauung im SO Einzelhandel einschließlich der Versiegelung des Parkplatzes erfolgte bereits 2004.

Bei weiteren Bau- und Erschließungsarbeiten (Bodenplatten der Gebäude sowie Frostschutz- und Tragschichten der Verkehrsflächen) wird vorgefundener, schadstoffbelasteter Boden fachgerecht entsorgt. Durch Sanierung der von der ehemaligen Schmiede betroffenen Bodenareale wird ein weiterer Schadstoffeintrag in diesem Bereich ausgeschlossen. Auch diese Maßnahmen dienen dem Verbesserungsgebot.

Die **Neuversiegelung** ist im Bereich der neuen Baugebiete WA 1 bis WA 3 geringer als die ursprüngliche Versiegelung durch die ehemaligen Gewerbebetriebe.

Die neuen Wohngebiete werden in einem langjährig bebauten Innenbereich ausgewiesen.

Die Uferzone des Mühlenbaches wird mit Ausnahme der Errichtung einer **Fußgängerbrücke** nicht verändert. Beim Brückenbau wird die Flächeninanspruchnahme der Uferzone auf ein technisch erforderliches Minimum begrenzt, die Wasserfläche wird nicht durch Pfeiler o.ä. in Anspruch genommen. Wegen der weiten Überspannung des Gewässers wird die Durchgängigkeit des Wasserlaufs nicht eingeschränkt. Eine Verschattung des Mühlenbaches ist durch den Baumbewuchs sowieso vorhanden. Der Bau der Fußgängerbrücke wird bei Anfertigung der Ausführungsplanung mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Nährstoffeinträge werden durch den Ausschluss von Nutzgärten im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 minimiert.

Auswirkungen auf eine veränderte Grundwasserneubildung sind schon aufgrund des Verhältnisses der gesamten versiegelten Flächen im Plangebiet zur Größe des Grundwasserkörpers zu vernachlässigen.

	m ²	GRZ	Versiegelung m ²	Grundwasserkörper
Sonderbaufläche	7.544	0,8	6.035	
Wohnbaufläche	10.019	0,4	4.008	
Verkehrsflächen	2.565		2.565	
			12.608	286.000.000 m ²
Anteile			0,004 %	100 %

Zusammenfassend wird erklärt, dass für die direkt und indirekt betroffenen Oberflächengewässer und den betroffenen Grundwasserkörper durch Aufstellung des B-Plans Nr. 41 keine Verschlechterung feststellbar ist. Durch Beseitigung verschiedener Schadstoffeinträge wird dem Verbesserungsgebot gefolgt.



28. Februar 2024

Abstand Baugrenzen zum Mühlenbach

Zur Festlegung des Abstandes der Wohnbauflächen und Baugrenzen zum Mühlenbach fanden Ortstermine mit dem Wasser- und Bodenverband Nebel (WBV) sowie der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Wasserbehörde statt.

Am 30.05.2018 wurde die Besichtigung mit WBV und Planungsbüro durchgeführt, folgendes wurde festgestellt:

„Das Plangebiet wurde beidseitig des Mühlenbaches besichtigt. Dem WBV ist auf einer Uferseite der Zugang zum Verbandsgewässer Mühlenbach für Instandhaltungsarbeiten mit Baggertechnik zu gewähren.

Übereinstimmend wurde festgestellt, dass die **östliche Uferseite** dazu besser geeignet ist. Der Baumbestand ist auf der Ostseite geringer, die anliegenden Grundflächen bestehen aus Weideflächen oder Grünland ohne Nutzung. Für die Instandhaltungsarbeiten sind Weidezäune temporär zurück zu bauen. Der einbindende Graben kann mit einer einfachen Baggermatratze überbrückt werden.

Auf der **westlichen Uferseite** sollte von OK Uferböschung ein Streifen von 1 - 2 m Breite nicht mit Zäunen oder Nebenanlagen verbaut werden. Dementsprechend wurde im anliegenden Planentwurf vom 30.05.2018 ein Abstand von Uferkante bis zum Baufeld bzw. bis zur Straßenfläche von 4 m festgesetzt und vermaßt.“⁹

Am 13.07.2018 fand der Ortstermin mit unterer Naturschutzbehörde, unterer Wasserbehörde und Planungsbüro statt. Anschließend wurden von der unteren Wasserbehörde folgende Abstände zur Uferlinie verbindlich festgelegt:

Erschließungsstraße einschließlich Wendeanlage	4 m
Grenze Wohnbaufläche	4 m
Baugrenze	6 m ¹⁰

Die Abstände wurden in die Planzeichnung und in die Textlichen Festsetzungen übernommen.

⁹ Gesprächsvermerk von Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert vom 30.05.2018

¹⁰ Schreiben der unteren Wasserbehörde, Herr M. Schulz vom 16.07.2018



28. Februar 2024

7. Erläuterungen zu den Planfestlegungen

7.1. Art der baulichen Nutzung

Es erfolgen folgende Ausweisungen

westlich des Mühlgrabens: Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

östlich des Mühlgrabens: sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO
mit der Zweckbestimmung Einzelhandel

Entsprechend BauNVO § 13a sind in einem Allgemeinen Wohngebiet Ferienwohnungen als nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Die Stadt sieht den Charakter eines Wohngebietes in den Wohngebieten WA 1 bis 3 als gewahrt an, wenn höchstens 20 % der Wohnungen als Ferienwohnungen genutzt werden. Im Luftkurort Krakow am See gibt es in einigen Stadtteilen ein konfliktfreies Nebeneinander von Wohnungen für dauerhafte und Feriennutzung.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Es erfolgen folgende Ausweisungen

westlich des Mühlgrabens:	GRZ	0,4
	Zahl der Vollgeschosse	2
östlich des Mühlgrabens:	GRZ	0,8
	Verkaufsfläche	1.380 qm
	Zahl der Vollgeschosse	1
	Traufhöhe	5 m

Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO wurden beachtet.

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. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. 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.“

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....“



28. Februar 2024

7.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

8. Erschließung des Plangebiets

8.1. Verkehrsanbindung

Die verkehrstechnische Erschließung der Baugebiete erfolgt über die vorhandenen Zufahrten vom Bahnhofplatz und von der Landestraße L 37. Die Baugebiete sind somit ausreichend an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.

Die im Wohngebiet ausgewiesenen Verkehrsflächen sind für eine private Nutzung vorgesehen und durch überfahrbare Bordsteine von der öffentlichen Straße getrennt. Diese Verkehrsflächen wurden in der Planzeichnung auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB für private Nutzung gekennzeichnet.

Der im Geltungsbereich befindliche Teil der Landesstraße L 37 wurde als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Zwischen dem Wohngebiet und dem Sondergebiet Einzelhandel soll eine neue Geh- und Radwegverbindung mit einer Brücke über den Mühlenbach geschaffen werden.

8.2. Trinkwasser

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

Die trinkwassertechnische Erschließung der neuen Wohngebiete ist über einen Anschlusspunkt am Bahnhofplatz gewährleistet. Für die trinkwassertechnische Erschließung ist zwischen dem Erschließungsträger, dem Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow-Bützow-Sternberg und der EURAWASSER Nord GmbH ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

Die Einzelhandelseinrichtungen im Sondergebiet Einzelhandel sind bereits an die Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Die westlich des Mühlenbaches gelegenen Teile des Plangebiets waren bisher Bestandteil der Trinkwasserschutzzonen für die Grundwasserfassung Krakow (Wasserwerk Alt Sammiter Damm). Nach Neubau des Wasserwerkes in Groß Bäbelin wurde das Wasserwerk am Alt Sammiter Damm stillgelegt. Der WAZ hat im Januar 2019 bei der Unteren Wasserbehörde den Antrag zur Aufhebung der Trinkwasserschutzzonen in Krakow am See gestellt.

Die amtliche Bekanntmachung der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock über die Aufhebung der Trinkwasserschutzzonen I bis III der Grundwasserfassung Krakow am



28. Februar 2024

See wurde am 21.02.2019 auf den Internetseiten des Landkreises veröffentlicht. Die Aufhebung erfolgt mit sofortiger Wirkung.¹¹
Die Trinkwasserschutzszonen werden im B-Plan nicht mehr dargestellt.

8.3. 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.

Vor dem Gebäude Bahnhofsplatz 12 befindet sich der Löschwasserhydrant Fb 410 004 auf einer Trinkwasserleitung Az 200. Damit wird die Löschwasserversorgung des Wohngebiets abgesichert.

Für den Grundschatz des Sondergebiets Einzelhandel wird in Anlehnung an ein Gewerbegebiet mit weniger als 3 Vollgeschossen, einer GFZ < 0,3 und kleiner Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 48 cbm/h über einen Zeitraum von 2 Stunden festgestellt.

Im Bereich Stellwerkwiese befindet sich nur eine Trinkwasserleitung Az 100. Für die Löschwasserversorgung können der Löschwasserhydrant Fb 410 006 am Gebäude Ernst-Thälmann-Straße 18 und der Mühlgraben genutzt werden.

8.4. Schmutzwasser

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

Die schmutzwassertechnische Erschließung der neuen Wohngebiete ist über einen Anschlusspunkt am Bahnhofsplatz gewährleistet. Für die schmutzwassertechnische Erschließung ist zwischen dem Erschließungsträger, dem Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow-Bützow-Sternberg und der EURAWASSER Nord GmbH ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

Die Einzelhandelseinrichtungen im Sondergebiet Einzelhandel sind bereits an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

¹¹ <https://www.landkreis-rostock.de/bekanntmachungen/bekanntmachungen/2019/2019-02-21/Bekanntmachungen.pdf> am 21.02.2019



28. Februar 2024

8.5. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser kann entsprechend Stellungnahme des Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverbands Güstrow-Bützow-Sternberg (WAZ) grundsätzlich auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden. Eine Verunreinigung des Grundwassers ist nicht zu befürchten, sonstige Belange stehen dem nicht entgegen.

Dies gilt auch für das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen.

Die Versickerungsmöglichkeiten gelten nicht für die Wohngebiete WA 1 und WA 3. Aufgrund der hier vorliegenden Belastungen des anstehenden Bodens und der Gefahr von Schadstoffauswaschungen in Richtung Mühlenbach ist eine Versickerung des auf den Gebäuden anfallenden Niederschlagswassers nicht zulässig. Gemäß Textlicher Festsetzung 7.5 ist das auf den Dachflächen der Gebäude anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und in das zentrale Regenwasserentsorgungsnetz einzuleiten.

8.6. Elektroenergie

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

8.7. Gasversorgung

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

8.8. Telekommunikationsanlagen

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

8.9. Abfallentsorgung

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



28. Februar 2024

9. Flächenbilanz

Art der baulichen Nutzung	qm
Sonderbaufläche	7.544
Wohnbaufläche	10.019
Verkehrsflächen	2.565
Wasserfläche	628
Grünfläche	10.599
Summe = Plangebietsgröße	31.355

X \ BP41 Am Mühlenbach \ Flächenbilanz.xls



20. Februar 2024

10. Literatur und Quellen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015, 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
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1996 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554)
- 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, 07.06...... 2024


.....
Oppitz
Bürgermeister

