



Begründung

zur Satzung der Stadt Krakow am See

über Klarstellung und Ergänzung

des im Zusammenhang bebauten Ortsteils

Möllen

26. April 2005

Inhaltsverzeichnis

1. Vorhandene Planungen
 - 1.1. Erstes Raumordnungsprogramm
 - 1.2. Regionales Raumordnungsprogramm
 - 1.3. Flächennutzungsplan
 - 1.4. Bebauungsplan Nr. 12 "Gewerbegebiet Möllen"

 2. Satzung
 - 2.1. Grundlagen
 - 2.2. Ziele

 3. Altlasten

 4. Denkmalschutz

 5. Eingriff in Natur und Landschaft
 - 5.1. Schutzgebiete nach § 21 des Landesnaturschutzgesetzes
 - 5.2. Beschreibung der Eingriffe und der Ausgleichsmaßnahmen
 - 5.3. Waldabstand

 6. Erläuterungen zu den Planfestlegungen

 7. Erschließung des Plangebiets

 8. Literatur
- Anlage: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

1. Vorhandene Planungen

1.1. Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern

Das Landesraumordnungsprogramm kennzeichnet den Bereich der Stadt Krakow am See und auch angrenzende Gemeinden als "Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung" und als "Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege". Große Teile des Gebietes der Stadt sind als Landschaftsschutzgebiet oder Naturschutzgebiet ausgewiesen oder sind durch ihre Lage innerhalb des "Naturparks Nossentiner / Schwinzer Heide" geschützt.

Im Landesraumordnungsprogramm wird festgestellt, daß insbesondere in ländlichen Räumen die zentralen Orte als räumliche Entwicklungsschwerpunkte ausgebaut werden sollen (Pkt. 2.1.1.). Durch Bereitstellung von Dienstleistungseinrichtungen sowie Wohn- und Arbeitsstätten soll eine Verbesserung der Lebensbedingungen der Bevölkerung erreicht und einer Abwanderung entgegen gewirkt werden.

1.2. Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock

Im System der zentralen Orte wurde Krakow am See als Unterzentrum festgesetzt. Zur dauerhaften Erhaltung des Status Unterzentrum ist die Einwohnerzahl zu erhöhen und somit sind Wohn- und auch Arbeitsmöglichkeiten zu schaffen. Die Dörfer sind unter Wahrung ihres traditionellen Erscheinungsbildes in ihrer Gesamtheit funktionsfähig zu erhalten.

Der Erholungsraum Krakower Seengebiet mit dem Luftkurort Krakow am See einschließlich Möllen wird als Fremdenverkehrsschwerpunktraum des Binnenlandes und als Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege gekennzeichnet.

1.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Krakow am See wurde im Dezember 2001 wirksam.

Das Plangebiet ist im FNP in wesentlichen Teilen als Wohnbaufläche W 21, W 22 und W 23 sowie als Grünfläche definiert. Damit wurde eine bauliche Nutzung der bisher unbebauten Flächen vorbereitet.

1.4. Bebauungsplan Nr. 12 "Gewerbegebiet Möllen"

Nordwestlich des Geltungsbereiches der Satzung befindet sich das B-Plangebiet Nr. 12 „Gewerbegebiet Möllen“. Das Plangebiet dieses B-Plans ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

2. Satzung

2.1. Grundlagen

Die Kernbereiche des Ortes Möllen stellen einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar.

Am 30.11.2002 hatte Möllen 103 in der Meldestelle des Amtes registrierte Einwohner.

In Möllen befindet sich ein Kiosk mit Verkauf von Waren des täglichen Bedarfs. Am nördlichen Ortsrand befindet sich mit der Weidhofer Holzmanufaktur der größte holzverarbeitende Betrieb der Region. Der Ort ist an den Schulbusverkehr angebunden.

2.2. Ziele

Die Satzung dient der Abgrenzung von Innen- und Außenbereich. Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist die Sicherung und Ergänzung der gewachsenen Siedlungsstruktur in Form des vorhandenen Dorf- und Wohngebietes. Der Bereich des Ortes, der sich innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung befindet wird als Innenbereich definiert. Entsprechend Baugesetzbuch § 34 sind dort Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung ist im Satzungsgebiet gesichert.

Entlang der Straße wird die Bebauung des Ortes ergänzt. Dabei werden auch ehemalige Wohngebäude wieder in den Innenbereich einbezogen.

Im südlichen Plangebiet war zur DDR-Zeit die Errichtung einer Eigenheimsiedlung vorgesehen. Von der vorgesehenen Siedlung wurden nur 2 Einzelhäuser, ein Doppelhaus und eine gemeinsame Kläranlage fertiggestellt. Weiterhin wurden ein Rohbau und eine Baugrube hergestellt. Hier soll die begonnene Bebauung im Bereich der vorhandenen Straßen vervollständigt werden.

Für diese Bereiche wirkt diese Satzung als Ergänzungssatzung.

Die textlichen Festsetzungen über Dächer und Einfriedungen dienen dem Erhalt des gewachsenen Ortsbildes.

Mit der Satzung wird eine Erhöhung der Rechtssicherheit für die Grundstückseigentümer innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches erzielt. Die Entscheidungen der Bauaufsichtsbehörde über Bauanträge und Bauvoranfragen sollen damit beschleunigt werden.

3. Altlasten

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung befinden sich noch zwei ehemalige Gemeinschaftskläranlagen. Diese sollen in der nächsten Zeit von den jeweiligen Grundstückseigentümern fachgerecht entsorgt werden.

4. Denkmalschutz

Der Stadt Krakow am See wurde mit Datum vom 29.10.96 eine Benachrichtigung über Baudenkmale der Gemeinde zugestellt. Danach befindet sich in diesem Ortsteil nur das Bauernhaus Möllen Nr. 6 unter Denkmalschutz. Dieses Gebäude befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung in Alt Möllen

Die Bodendenkmale auf dem Gebiet der Stadt Krakow am See wurden im Zusammenhang mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt mitgeteilt und in den Beiplan Denkmalschutz zum Flächennutzungsplan eingearbeitet. Danach befindet sich im Geltungsbereich kein Bodendenkmal.

Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde die Stadt Krakow am See vom Landesamt für Bodendenkmalpflege über ein im Plangebiet befindliches Bodendenkmal informiert. Der betreffende Bereich wurde auf der Planzeichnung gekennzeichnet, unter § 5 wurden Festsetzungen in den Text der Satzung aufgenommen.

5. Eingriff in Natur und Landschaft

5.1. Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile Landesnaturschutzgesetz

Der Ortsteil Möllen ist vom Naturpark Nossentiner / Schwinzer Heide umgeben, der Bereich Alt Möllen befindet sich sogar innerhalb des Naturparks. Der südliche Rand des Plangebiets befindet sich in der Nähe des Naturparks. Die Grenze wurde hier auf der Planzeichnung eingetragen.

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich außerhalb von Schutzgebieten.

5.2. Beschreibung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen

Zur Satzung gehört eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Aus dieser Bilanzierung ergeben sich die Textlichen Festsetzungen unter § 4 und weitere Ersatzmaßnahmen.

5.3. Waldabstand

An den Nordost- und Nordwestecken des Plangebiets wird der zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Satzung gesetzlich geforderte Abstand zwischen Wald und einbezogenen Außenbereichsflächen von 50 m unterschritten.

Hierzu wurden von den Forstbehörden Ausnahmegenehmigungen erteilt.

6. Erläuterungen zu den Planfestlegungen

Die Satzung trifft keine Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Durch die Baugrenzen werden Bereiche definiert, die bebaut werden dürfen

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben regelt sich nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

7. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über vorhandene Gemeindestraßen.

Im Plangebiet befinden sich

- Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen des WAZ Güstrow, Bützow, Sternberg,
- Elektroversorgungsanlagen der WEMAG und
- Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.

Mit diesen Netzen wird die Ver- und Entsorgung des Plangebiets gewährleistet. Bei Tiefbauarbeiten sind die Anlagen zu beachten und die Genehmigungen der Versorgungsträger einzuholen.

8. Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 6.5.1998
- Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (VV LBauO M-V) vom 12.8.94
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern (KV M-V) vom 13.1.1998, i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.2004
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnatorschutzgesetz - LNatG M-V) vom 22.10.2004
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG) vom 8. Februar 1993 und 1. ÄndG LWaldG vom 18.01.2005
- Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Landesverordnung vom 16.7.1993
- Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock in der Fassung der Landesverordnung vom 18.10.1994
- Flächennutzungsplan der Stadt Krakow am See vom 09.12.2001
- Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan, Entwurf von August 1995

Krakow am See, im April 2005



R u h n a u
Stellv. Bürgermeister

