

**Begründung zur Satzung über den  
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 7  
"Betreutes Wohnen am Priesterkamp"  
der Stadt Krakow am See**

Die Änderungen und Ergänzungen Ä 1 und Ä 2 auf der Planzeichnung sowie Ä 3 bis Ä 7 in der Begründung wurden aufgrund der Teilgenehmigung vom 10.10.1997 und der Beschlüsse 34/97 vom 24.06.1997, 55/97 vom 28.10.1997 und 63/97 vom 09.12.1997 sowie aufgrund von Erkenntnissen bei der weiteren Bearbeitung des Vorhabens eingearbeitet.

Krakow am See, den 10.12.1997



Der Bürgermeister

**Dezember 1997**

## Inhaltsverzeichnis

### 1. Vorhandene Planungen

- 1.1. Erstes Raumordnungsprogramm
- 1.2. Regionales Raumordnungsprogramm
- 1.3. Flächennutzungsplan

### 2. Mitteilung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung

### 3. Ziele des Vorhaben- und Erschließungsplans

### 4. Geltungsbereich

### 5. Einschätzung des Plangebiets

- 5.1. Baugrund
- 5.2. Altlasten
- 5.3. Bodenfunde
- 5.4. Immissionsschutz

### 6. Erläuterungen zu den Planfestlegungen

- 6.1. Art der baulichen Nutzung
- 6.2. Maß der baulichen Nutzung
- 6.3. Dachneigung

### 7. Anträge und Genehmigungen zur Realisierung

- 7.1. Natur- und Landschaftsschutzgebiete
- 7.2. Bodendenkmal

### 8. Eingriff in Natur und Landschaft

### 9. Erschließung des Plangebiets

- 9.1. Verkehrsanbindung
- 9.2. Trinkwasser
- 9.3. Löschwasser
- 9.4. Schmutzwasser
- 9.5. Regenwasser
- 9.6. Elektroenergie
- 9.7. Gasversorgung
- 9.8. Telefon
- 9.9. Abfallentsorgung

### 10. Literatur

## **1. Vorhandene Planungen**

### **1.1. Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern**

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

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

### **1.2. Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock**

Im System der zentralen Orte wird Krakow am See als Unterzentrum festgesetzt. Zur dauerhaften Erhaltung des Status Unterzentrum ist die Einwohnerzahl zu erhöhen und somit sind Wohn- und auch Arbeitsmöglichkeiten zu schaffen.

Der Erholungsraum Krakower Seengebiet mit dem Luftkurort Krakow am See als Schwerpunkt wird weiterhin als Fremdenverkehrsschwerpunktraum des Binnenlandes gekennzeichnet.

Die Umgebung der Stadt Krakow am See wird teilweise als besonders strukturschwacher ländlicher Raum gekennzeichnet. Beispiel dafür ist die Nachbargemeinde Dobbin.

### **1.3. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Krakow am See befindet sich in der Aufstellung. Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist erfolgt; die Abwägung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken erfolgt gegenwärtig in den Ausschüssen der Stadtvertretung.

Der Geltungsbereich dieses Vorhaben- und Erschließungsplans ist als "Sonderbaufläche für Hotels, Pensionen, Wohnen" ausgewiesen (Nach Rücksprache mit dem Bearbeiter des F-Plans wurde festgestellt, daß die Signaturen der Sonderbauflächen für Hotels, Pensionen, Wohnen und Hotels, Pensionen, Freizeiteinrichtungen auf der Planzeichnung vertauscht wurden). Eine Bebauung mit Wohnhäusern ist also grundsätzlich zulässig.

## 2. Mitteilung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Rostock hat mit Schreiben vom 23.10.1996 folgende Ziele für die Erarbeitung der verbindlichen Planung mitgeteilt:

- Der Wohnungsbau ist so zu entwickeln, daß der Wohnraumbedarf quantitativ und qualitativ abgesichert werden kann. Dabei ist den unterschiedlichen altersmäßigen und sozialen Gruppierungen Rechnung zu tragen. Neben der Schaffung von privatem Wohneigentum sind der Bau von Mietwohnungen sowie sozialer Wohnungsbau zu realisieren. Die angezeigte Planungsabsicht entspricht grundsätzlich dieser Zielvorgabe.
- Die geplanten Neubauprojekte sind dem Orts- und Landschaftsbild anzupassen, sie müssen sich in die nähere Umgebung einfügen. Ausgehend von der Lage des in Betracht gezogenen Standortes (Nähe des Altstadtkernes und des Seeufers) ist besonderes Augenmerk auf eine qualitativ hochwertige Architektur zu richten.
- Der Stadt wird empfohlen, die räumliche Einordnung nochmals zu überdenken. Bei der ausgewählten Fläche handelt es sich um einen zentrumsnahen, in unmittelbarer Nähe des Sees gelegenen Standort, der sich durchaus für eine touristische Nutzung anbietet. Es ist denkbar, diesen Bereich, wie auch im Entwurf des FNP ausgewiesen, für die Entwicklung des Fremdenverkehrs vorzuhalten. Eine in diesem Sinne entsprechende Bebauung könnte zur Erhöhung der Attraktivität des Kurortes beitragen und somit gleichzeitig zur Stärkung des für die Stadt sehr wichtigen Wirtschaftszweiges beitragen. Die Einordnung des geplanten Wohnungsbaus "Betreutes Wohnen" wird auf den im FNP-Entwurf ausgewiesenen Wohnbauflächen für sinnvoller gehalten.

Der Bauausschuß der Stadt Krakow am See hat am 11.11.1996 über oben genannte Bedenken beraten. Grundsätzlich ist die Aussage des Amtes für Raumordnung und Landesplanung richtig. Folgende Argumente sprechen dennoch für das geplante Vorhaben:

- Der FNP weist an verschiedenen Standorten Sonderbauflächen für touristische Nutzung aus (z.B: Jörnberg, Blechern Krug). Die Entwicklung von Hotels, Pensionen und Freizeiteinrichtungen ist aber stagnierend.
- Mit dem Gelände der ehemaligen Mechanischen Werkstatt an der Güstrower Chaussee wird eine weitere Fläche für eine größere Freizeitanlage vorbereitet.
- Freizeiteinrichtungen am Standort Priesterkamp würden die Belastung der Innenstadt durch fahrenden und ruhenden Kfz-Verkehr deutlich erhöhen. Ein Standort an der B 103 wie beispielsweise die ehemalige Mechanische Werkstatt ist aus verkehrstechnischer Sicht bedeutend günstiger zu bewerten.
- Die Evangelische Kirche als Grundstückseigentümer wünscht ausdrücklich auf dem Standort Priesterkamp eine Wohnbebauung zu vertretbaren Mieten für die einheimische Bevölkerung. Dabei wird besonders an ältere Bürger gedacht, die teilweise noch in sehr bescheidenen Verhältnissen leben.
- Der Kreisverband Güstrow e.V. des Deutschen Roten Kreuz als künftiger Bauherr ist gewillt, das Vorhaben am geplanten Standort durchzuführen.

- Der Bau von Wohnungen unmittelbar am Altstadtkern wird zur Belebung der Innenstadt beitragen und die gravierenden Probleme des Einzelhandels in diesem Bereich etwas mildern.
- Andere als Wohnbauflächen ausgewiesene Standorte stehen wegen vorhandener Eigentumsverhältnisse nicht zur Verfügung. Im Baugebiet Dobbiner Chaussee ist eine Fläche in der erforderlichen Größe nicht mehr vorhanden und im Baugebiet Beerboomscher Weg wird seit Jahren an der Bodenordnung gearbeitet ohne einen Termin für den Erschließungsbeginn festlegen zu können.  
Aus den genannten Gründen hat sich die Stadt Krakow am See, vertreten durch den Bauausschuß, für eine Beibehaltung und Realisierung der Konzeption des DRK ausgesprochen.

### **3. Ziele des Vorhaben- und Erschließungsplans**

Mit diesem Bebauungsplan soll dem dringenden Wohnbedarf der ansässigen Bevölkerung Rechnung getragen werden. Die Stadt Krakow am See hat per 1.3.1997 nach Angaben des Amtes Krakow am See 3436 Einwohner. Davon haben 720 Einwohner ein Lebensalter von 60 Jahren überschritten. Zum gleichen Zeitpunkt lagen bei der stadteigenen Wohnungsgesellschaft und dem Bauamt ca. 250 Anträge auf Wohnraum vor. In der Stadt lebt also ein erheblicher Anteil von Bürgern, für die das Angebot zum Betreuten Wohnen geeignet ist.

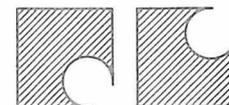
Der große Wohnraumbedarf resultiert aus dem schlechten Zustand der Wohnhäuser der Krakower Innenstadt und aus der Notwendigkeit des Freizuges dieser privaten und kommunalen Altbauhäuser zur Sanierung. In Einzelfällen gibt es bauaufsichtliche Anordnungen zum Freizug gefährdeter Häuser. Durch bereits erfolgte Privatisierung und Sanierung einzelner Altbauhäuser hat sich die Anzahl der Wohnungen in diesen Häusern wegen der Schaffung zeitgerechter Grundrißlösungen und insbesondere wegen dem Einbau von Bädern verringert. Diese Tendenz wird sich auch bei künftigen Sanierungen zeigen.

In Krakow am See befindet sich ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet mit der Bezeichnung "Altstadt". Bisher wurden die eingeworbenen Städtebaumittel in überwiegendem Anteil für Erschließungsarbeiten verwendet. Eine Sanierung von Gebäuden der Altstadt scheiterte bisher auch an nicht verfügbarem Ersatzwohnraum.

In den Jahren nach 1989 wurde in Krakow am See das Eigenheimgebiet "Bornberg" mit 38 Wohnhäusern entwickelt und fertiggestellt. Danach konnten dem Wohnungsneubau nur noch vereinzelte Baulücken für Eigenheime zugeführt werden.

Gegenwärtig erfolgt die Bebauung des B-Plangebietes Nr. 6 "Erweiterung des Wohngebiets Dobbiner Chaussee". Dort entstehen drei mehrgeschossige Mietshäuser und 9 Eigenheime.

Ein weiteres Eigenheimbaugebiet wird mit dem B-Plan Nr. 3 "Beerboomscher Weg - 1.BA" vorbereitet. Wegen kleinteiliger Eigentumsverhältnisse wurde ein Umlegungsverfahren nach Baugesetzbuch eingeleitet, dieses Verfahren wird noch



längere Zeit bis zum Abschluß benötigen. In diesem Baugebiet ist auch kein mehrgeschossiger Wohnungsbau vorgesehen.

Das Plangebiet des VE-Planes Nr. 7 "Betreutes Wohnen am Priesterkamp" befindet sich am Rand der Altstadt außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Marktplatz) beträgt etwa 200 m.

Im Plangebiet wird eine Baufläche in der Größe von ca. 1070 qm für eine zweigeschossige Wohnbebauung ausgewiesen. Zusätzlich wird eine kleine Fläche für Nebenanlagen festgesetzt.

Das gesamte Vorhaben dient dazu, die Funktion der Stadt Krakow am See als Unterzentrum zu stärken und die Bevölkerungsentwicklung zu stabilisieren.

#### **4. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 7 "Betreutes Wohnen am Priesterkamp" umfaßt folgende Teilfläche der Gemarkung Krakow :

<u>Flurstück</u>	<u>Teilfläche/Gesamtfläche</u>	<u>Flur</u>	<u>Größe</u>
54	Teilfläche	11	ca. 5.270 qm

Da eine Teilungsmessung zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Plans noch nicht vorhanden war, wurden die Grenzen des Plangebiets auf die Grenzen des Flurstücks 54 bzw. auf eine geradlinige Verbindung zweier Eckpunkte dieses Flurstücks gelegt.

Das Plangebiet wird durch folgende Flächen eingegrenzt :

Im Nordwesten : Parkplatz Burgplatz

Im Nordosten / Osten : Weg Priesterkamp mit dahinterliegender Kleingartenanlage

Im Süden : Kleingartenanlage

Im Westen : Gärten, Garagen, Parkplatz Burgplatz

Das Plangebiet hat eine Höhenlage von etwa 49,2 m bis 49,8 m über HN und hat ein natürliches Gefälle von Nord nach Süd.

- Ä 3 Nach Mitteilung des Architekten der Wohnanlage Herrn Schneekloth beträgt die Größe des Baugrundstücks ca. 4.313 qm. Die südlich gelegene Fläche des Plangebiets, genutzt als Weg und als Gartenhaus, wurde dabei aus dem Baugebiet ausgegrenzt.

## **5. Einschätzung des Plangebiets**

### **5.1. Baugrund**

Zum Plangebiet liegen die Baugrundvoruntersuchung der Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH Schwerin vom 15.4.1993 und das Bodengutachten des Ingenieurbüros für Erd- und Grundbau Egbert Mücke aus Klausdorf vom 17.2.1997 vor.

Im folgenden wird auf das zweite Gutachten Bezug genommen, da dieses Gutachten direkt für die geplante Bebauung angefertigt wurde. Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden 10 Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von 8,0 m unter Geländeoberfläche niedergebracht. Unter an Mächtigkeit wechselnden Aufschüttungen folgt zunächst oberflächennah ein wechselhafter Baugrundaufbau aus schwach humosen Sanden, Seekreide sowie vereinzelt Torfmuddeschichten. Unterhalb dieser Bodenschichtung stehen bis in die Endtiefe reichende gewachsene Sande an. Unterhalb der Sande wurde vereinzelt Schluff erbohrt.

Zusammenfassend wird zu einem Bodenaustausch geraten. In Abhängigkeit der zulässigen Setzungen wird ein Bodenaustausch in verschiedenen Mächtigkeiten bis etwa 3m empfohlen.

Der anfallende Boden wird in die Kiesgruben Charlottenthal oder Zietlitz transportiert und dort eingebaut.

### **5.2. Altlasten**

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit kleingärtnerisch bearbeitet. Es gibt keinerlei Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen. Auch die bereits durchgeführten Baugrunduntersuchungen ergaben keinerlei Hinweise auf Altlasten. Die Untersuchung einer Wasserprobe erwies sich als frei von betonschädigenden Bestandteilen nach DIN 4030.

### **5.3. Bodenfunde**

Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, die während der Erdarbeiten entdeckt werden, sind der Unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Fundstelle ist zu sichern. Weitere Ausführungen zum Bodendenkmal unter Punkt 7.2.

### **5.4. Immissionsschutz**

Im Umfeld des Plangebietes (siehe Punkt 4) befinden sich keine störenden Schallquellen.

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

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

Das Vorhaben wird als "Wohnhaus für betreutes Wohnen" bezeichnet. In der Westecke des Plangebiets wird eine kleinere Fläche als "Garage" ausgewiesen.

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

#### **Grundflächenzahl**

- Ä 4 Die Grundflächenzahl wird wegen der Reduzierung des Baugrundstücks nach der Teilungsmessung wieder auf den Wert von 0,3 entsprechend der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange festgesetzt. Bei einem Baugrundstück mit einer Größe von 4.313 qm ergibt sich damit unter Beachtung des § 19 Abs. BauNVO eine bebaubare Fläche von 1.941 qm für Gebäude einschließlich aller Garagen, Stellplätze, Zufahrten und anderen Nebenanlagen. Bei Addition der bebauten Flächen auf dem DRK-Grundstück ohne das südlich gelegene Gartenhaus (10.710 bis 10.540) anhand der Tabelle unter Punkt 8. ergibt sich eine Größe der zu versiegelnden Fläche von 1.949 qm. Im Bauantragsverfahren ist die vorgesehene Bebauung entsprechend zu reduzieren.

Die gewählte Grundflächenzahl liegt unter der Obergrenze von 0,4 für ein vergleichbares reines Wohngebiet entsprechend § 17 BauNVO.

#### **Geschoßflächenzahl**

wird nicht festgesetzt

#### **Vollgeschosse**

Die LBauO M-V definiert Vollgeschosse als Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses oder, wenn kein darunter liegendes Geschoß vorhanden ist, zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Es sind maximal 2 Vollgeschosse beim Hauptgebäude zulässig, die Garage wird eingeschossig festgesetzt.

### **6.3. Dachneigung**

Für das Hauptgebäude wird entsprechend der vorliegenden Planung eine Dachneigung von 21° und für die Garage eine Dachneigung von 17° festgesetzt.

- Ä 5 Die Dachneigung von mind. 30° für das Hauptgebäude, die Bestandteil des Auslegungsexemplars war, wurde auf Antrag des Bauherrn mit Beschluß 34/97 der Stadtvertretung Krakow am See wieder auf 21° geändert.

## 7. Anträge und Genehmigungen zur Realisierung

### 7.1. Natur- und Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet. Die Abgrenzung zum in der Nähe befindlichen LSG "Krakower Seenlandschaft" wurde anhand der Abgrenzungskarte Nr. 10 überprüft.

### 7.2. Bodendenkmal

Im Plangebiet und auch unter großen Teilen der zur Bebauung vorbereiteten Flächen befindet sich ein Bodendenkmal. Es handelt sich um einen mittelalterlichen Burgplatz mit entsprechenden Funden. Darüber hinaus sind aus diesem Bereich slawische Funde bekannt. Der Bereich des Vorhabens ist als Bodendenkmal geschützt.

- Ä 6 Auf Veranlassung des Vorhabenträgers wurden am 18.6.1997 im Bereich der Baufläche 8 Sondagen bis ca. 1 m Tiefe vom Landesamt für Bodendenkmalpflege durchgeführt. In Auswertung dieser Sondagen wurde das Bodendenkmal eingegrenzt. Zwischen Vorhabenträger und Landesamt für Bodendenkmalpflege wurde eine Vereinbarung über archäologische Grabungs- und Bergungsarbeiten gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V abgeschlossen. Die Grabungs- und Bergungsarbeiten sind gegenwärtig fast abgeschlossen.

Die Auflagen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege wurden somit erfüllt. Die denkmalrechtliche Genehmigung nach § 7 DSchG M-V wird im Baugenehmigungsverfahren beantragt und wurde in Aussicht gestellt.

## 8. Eingriff in Natur und Landschaft

In Abstimmung mit dem Landkreis Güstrow als Unterer Naturschutzbehörde und dem StAUN Rostock Warnemünde wird kein Grünordnungsplan erarbeitet. Der vorgefundene Bestand wird im Wesentlichen als Kleingartenanlage eingeschätzt.

Durch die geplante kompakte zweigeschossige Bebauung wird die neu versiegelte Fläche auf ein geringes Maß beschränkt (GFZ 0,3). Zusätzlich wird der Eingriff in Natur und Landschaft durch das Anlegen und Erhalten einer heimischen Hecke, der naturnahen Grünlandeinsaat und der Grünanlagen am Gebäude innerhalb des Plangebiets gemindert.

Als Ersatzmaßnahme für den verbleibenden Eingriff wird eine Fassadenbegrünung und Anpflanzung von 30 Bäumen durchgeführt sowie der Abriß von 5 Bungalows am Rahmannsmoor und Entsiegelung der dadurch in Anspruch genommenen Flächen realisiert. Der Abriß dieser 5 Bungalows erfolgt außerhalb des Plangebiets und ist Gegenstand des Durchführungsvertrages zwischen Vorhabenträger und Gemeinde.



- Ä 7 Der Abschluß der vereinbarten Abriß- und Entsiegelungsarbeiten wurde der Unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben der Stadt Krakow am See vom 1.10.1997 mitgeteilt. Die weiteren Beeinflussungen von Boden, Grundwasser, Luft, Klima sowie Fauna und Flora durch das Bauvorhaben sind so gering, daß sie vernachlässigt werden können. Im Anschluß erfolgt eine ökologischen Bilanzierung entsprechend der allgemein angewendeten "Ausgleichsabgabenverordnung" (Land Hessen, 1995).

Typ-Nr.	Biotop-/Nutzungstyp	Punkte je qm	Flächenanteil in qm		Biotopwert	
			vorher	nachher	vorher	nachher
10.530	Sandweg	6	261,0	261,0	1.566,0	1.566,0
11.221	kleine öffentliche Grünanlage	14	82,0	82,0	1.148,0	1.148,0
11.221	arten- u. strukturarmer Hausgarten	14	364,0	364,0	5.096,0	5.096,0
11.212	Kleingartenanlage	29	4.522,0	0,0	131.138,0	0,0
10.710	Bebaute Flächen, alt	3	41,0	41,0	123,0	123,0
10.710	Bebaute Flächen, DRK	3	0,0	1.126,0		3.378,0
10.520	nahezu versiegelte Fläche, Pflaster	3	0,0	545,0		1.635,0
10.530	Kiesweg zwischen Terrassen	6	0,0	103,0		618,0
10.540	Rasengittersteine, 14 Stellplätze	7	0,0	175,0		1.225,0
02.500	Hecke, teilweise standortfremd	23	0,0	467,0		10.741,0
06.930	Naturnahe Grünlandeinsaat	21	0,0	450,0		9.450,0
11.221	Grünanlagen am Gebäude	14	0,0	1.917,0		26.838,0
10.743	Fassadenbegrünung (nur Aufwertung)	13	0,0	( 30,0 )		390,0
04.210	Baumgruppe, einheimisch 12 großkronig, d=4m, A=12,56qm 18 kleinkronig, d=2m, A=3,14qm (nur Aufwertung)	33	0,0	( 207,2 )		6.837,6
	Summe		5.270,0	5.270,0	132.286,0	67.479,6

Aus dieser Bilanzierung ergibt sich eine Punktedifferenz von 64.806,4 Punkten. Diese Differenz kann innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden. In Abstimmung mit dem Vorhabenträger wird deshalb vorgeschlagen, Mißstände außerhalb des Plangebiets zu beseitigen. Konkret ist vorgesehen, in unmittelbarer Nachbarschaft des Naturschutzgebietes Rahmannsmoor nicht mehr genutzte Ferienbungalows abzureißen, zu entsorgen und die Fläche zu entsiegeln. In der weiteren Berechnung wird der vorhandene umbaute Raum der Ferienbungalows zu Grunde gelegt. Für Abriß und Entsorgung wird dann mit einem Nettopreis von 34,00 DM/cbm gerechnet.

Dieser Geldwert wird mit dem Rekulktivierungsindex ( 0,62 DM je Punkt ) in Punkte umgerechnet:

35.190,00 DM / 0,62 DM je Punkt	=	56.758,1 Punkte
Geplanter Punktwert lt. Tabelle	=	<u>67.479,6 Punkte</u>
Summe		124.237,7 Punkte

Damit werden fast 95 % des Landschaftsausgangswertes durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erbracht. Die Realisierung der beschriebenen Maßnahme erfordert einen hohen finanziellen Aufwand. Der vorgesehene Eingriff in den Naturhaushalt wird mit den oben beschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als ausreichend ausgeglichen angesehen.

## **9. Erschließung des Plangebiets**

### **9.1. Verkehrsanbindung**

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Krakower Innenstadt. Von der Kirchenstraße wird der Parkplatz Burgplatz überfahren.

Bei der Schaffung der Zufahrt zum Plangebiet wird ein vorhandener Stellplatz überbaut.

### **9.2. Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Trinkwassernetz.

### **9.3. Löschwasser**

Die Bereitstellung von Löschwasser ist durch den in der Nähe befindlichen Krakower See gewährleistet. Die Entfernung vom See bis zur Feuerwehraufstellfläche innerhalb des Gebäudequartiers beträgt ca. 170 m.

### **9.4. Schmutzwasser**

Das anfallende Schmutzwasser wird an der Kirchenstraße in die vorhandene Kanalisation eingeleitet. Über das Schmutzwasserkanalnetz wird das Abwasser in die neue Kläranlage Charlottenthal transportiert.

### **9.5. Regenwasser**

Das Regenwasser der gepflasterten Verkehrsflächen und der Dachflächen wird der vorhandenen Regenkanalisation in der Kirchenstraße zugeführt. Über eine vorhandene

Sedimentationsanlage mit Ölsperre wird das Regenwasser in den Krakower See eingeleitet.

### **9.6. Elektroenergie**

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

### **9.7. Gasversorgung**

Zur Beheizung und Warmwasserbereitung ist der Einsatz von Erdgas vorgesehen. Die HanseGas GmbH als Betreiber des Erdgasnetzes in Krakow am See hält entsprechende Versorgungsleitungen in der Kirchenstraße vor.

### **9.8. Telefon**

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt über die Deutsche Telekom AG.

### **9.9. Abfallentsorgung**

Der Landkreis Güstrow hat das Unternehmen Städtereinigung West mit der Entsorgung des Hausmülls beauftragt. Für die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle besteht nach Abfallsatzung des Landkreises Anschlußpflicht.

## 10. Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986, zuletzt geändert durch Art.2 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.1994
- Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28.4.1993
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990, zuletzt geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr.2 des Einigungsvertrages vom 31.8.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.9.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990
- Hinweise zum Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz nach Inkrafttreten der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 5.10.1994, Erlaß des Innenministers
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.4.1994
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern (KV M-V) vom 18.2.1994
- Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern (1.NatSchG M-V) vom 10.01.1992, geändert durch Gesetz vom 21.05.1992
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) vom 30.11.1993
- Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Landesverordnung vom 16.7.1993
- Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock in der Fassung der Landesverordnung vom 18.10.1994
- Flächennutzungsplan der Stadt Krakow am See, Teilplan 2, Entwurf vom 16.10.1995
- Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom 9.2.1995, Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen, Teil I, S. 120 ff

Krakow am See, im Dezember 1997



Geistert  
Bürgermeister