

**RAINER LEISTNER**  
DIPL.-ING. ARCHITEKT  
BAHNHOFSPLATZ 2  
18292 KRAKOW AM SEE  
TEL. 038457/23542 · FAX 23573

**Begründung zur Satzung über den**

**Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6**

**" Geschäftshaus**

**Wilhelm - Pieck - Straße 16 "**

**der Stadt Krakow am See**

**Amtliche Beglaubigung**

Die Abschrift/Ablichtung Begründung zur Satzung  
(genaue Bezeichnung der Urkunde)

stimmt mit dem mir vorgelegten Original überein. Diese  
beglaubigte Abschrift wird nur zur Vorlage bei einer  
Behörde erteilt.

Krakow am See, den 13.5.94

Amt Krakow am See  
Der Amtsvorsteher  
Im Auftrage

*fact - 57*



**August 1996**



## **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 Bebauungsplans**

### **4. Geltungsbereich**

### **5. Bodenordnung**

### **6. Einschätzung des Plangebiets**

- 6.1. Baugrund
- 6.2. Altlasten
- 6.3. Bodenfunde
- 6.4. Immissionsschutz

### **7. Erläuterungen zu den Planfestlegungen**

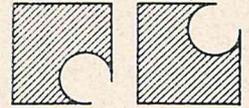
- 7.1. Art der baulichen Nutzung
- 7.2. Maß der baulichen Nutzung
- 7.3. Stellplatznachweis

### **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. Abfallentsorgung

### **10. Literatur**



**RAINER LEISTNER**  
DIPL.-ING. ARCHITEKT  
BAHNHOFSPLATZ 2  
18292 KRAKOW AM SEE  
TEL 038457/23542 FAX 23573

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6 "Geschäftshaus Wilhelm-Pieck-Straße 16"  
der Stadt Krakow am See, Landkreis Güstrow

August 1996

## **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.

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. Nach Einarbeitung einer von der Stadt gewünschten Änderung und verfahrensbedingter Korrekturen soll eine nochmalige öffentliche Auslegung erfolgen.

Der Geltungsbereich dieses Vorhaben- und Erschließungsplans ist als "Wohnbaufläche" ausgewiesen. Gegen diese Ausweisung gab es im bisherigen Verfahren des Flächennutzungsplans keine Einwände.

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

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Rostock teilte mit Schreiben vom 05.06.1996 mit, daß die Planungsabsichten mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar sind, wenn Bedingungen zur Anpassung des Neubaus an die Umgebung, zum Schutz vor Verkehrslärm und zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfüllt sind. Die angesprochenen Probleme wurden bei der Planaufstellung und bei der Abwägung berücksichtigt.



### 3. Ziele des Vorhaben- und Erschließungsplans

Das Plangebiet ist gegenwärtig mit Garagen und anderen Nebengebäuden bebaut. Die wenigen unbebauten Flächen werden als Garten oder Rasenfläche genutzt. Mit diesem Vorhaben- und Erschließungsplan soll Gewerberaum für zwei bereits in Krakow am See ansässige Handwerksbetriebe geschaffen werden. Vorhabenträger ist der Grundstückseigentümer, Herr Paul Dahms aus Krakow am See, Lange Straße 14.

Im südlichen Teil sollen neue Räume für die Firma Alba Alubau & Bauelemente geschaffen werden. Vorgesehen sind ein Kundenberatungs- und Ausstellungsraum, Büro, Werkstatt für kleinere Änderungen sowie zugehörige Sozialräume.

Der Bereich zwischen Firma Alba und Wohnhaus soll für den Betrieb Elektroinstallation und Reparatur Walter Stelzl ausgebaut werden. Dazu wird das vorhandene zweigeschossige Garagengebäude ausgebaut und ein eingeschossiger Neubau angebaut. In das Obergeschoß des Altbaus wird eine Einliegerwohnung integriert.

Beide Betriebe sind gegenwärtig in der Krakower Altstadt unter beengten Verhältnissen angesiedelt. Der Elektroinstallationsbetrieb befindet sich unmittelbar an der Seepromenade. Die Verlagerung beider Betriebe ins Plangebiet ist im Sinne der Durchsetzung der städtebaulichen Zielstellung der Stadt Krakow am See.

Mit der Durchführung dieses Vorhabens soll die Gestaltung des Grundstücks, insbesondere aus Sicht von der B 103, wesentlich verbessert werden. Das Stadtbild soll damit abgerundet werden.

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. 6 "Geschäftshaus Wilhelm-Pieck-Straße 16" umfaßt Teilflächen folgender Flurstücke der Gemarkung Krakow:

<u>Flurstück</u>	<u>Teilfläche</u>	<u>Flur</u>	<u>Größe</u>
248	Teilfläche	5	ca. 1.300 qm
125/11	Teilfläche	5	ca. 105 qm
<u>Gesamtfläche</u>			ca. 1.405 qm

Das Flurstück 125/11 wurde in Zusammenhang mit dem Bau des Einkaufszentrums vermessen und es wurde eine Flurstücksteilung beantragt. Eine neue Bezeichnung der Teilflächen ist noch nicht bekannt. Die Größe der Teilflächen wurde an Hand der vorliegenden Flurkarte überschläglich ermittelt.



Das Plangebiet wird durch folgende Flächen eingegrenzt :

- Im Norden : Wilhelm-Pieck-Straße
- Im Osten : Anliegerstraße parallel zur B 103
- Im Süden : Weg zu Hausgärten der Wilhelm-Pieck-Straße
- Im Westen : Wohnhaus bzw. Garten

Das Plangebiet ist fast eben und hat eine Höhenlage von etwa 50 m über HN.

## **5. Bodenordnung**

Der Träger des Vorhabens hat an die Stadt Krakow am See einen Antrag zum Grunderwerb der im Plangebiet enthaltenen Teilfläche des Flurstücks 125/11 gestellt. Die Fläche ist zur Abrundung des Vorhabens, insbesondere zur Anordnung der Stellplätze erforderlich. Der Grunderwerb wurde durch Beschluß der Stadtvertretung genehmigt. Im Durchführungsvertrag wurde der Grunderwerb des Vorhabenträgers nochmals vertraglich geregelt und zusätzlich der Erwerb der Südostecke des Flurstücks 248 durch die Stadt Krakow am See vereinbart. Damit wird eine bessere Verkehrsführung im öffentlichen Bereich gewährleistet.

## **6. Einschätzung des Plangebiets**

### **6.1. Baugrund**

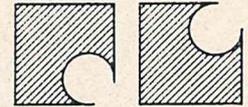
In Zusammenhang mit dem Bau der Kanalisation wurden im November 1992 Baugrundaufschlüsse durchgeführt. Eine Bohrung bis 10 m Tiefe wurde zwischen dem Plangebiet und der B 103 ausgeführt. Dem Schichtenverzeichnis ist zu entnehmen, daß unter einer Auffüllung bis in eine Tiefe von 7,20 m Torf, Humus und Mudde anstehen. Erst im Anschluß daran ist tragfähiger Baugrund vorhanden. Grundwasser wurde bei 1,30 m unter Terrain angeschnitten. Eine intensive Baugrunduntersuchung ist im weiteren Verfahren unbedingt erforderlich.

### **6.2. Altlasten**

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit als Hausgarten und als Baufläche für Garagen genutzt. Es gibt keinerlei Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen.

### **6.3. Bodenfunde**

Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, die während der Erdarbeiten entdeckt werden, sind der Unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Fundstelle ist zu sichern.



#### **6.4. Immissionsschutz**

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Bundesstraße 103. Die Bundesstraße 103 wurde in den Jahren 1972/73 neu gebaut. Die ehemalige Straßenführung verlief quer durch die Krakower Altstadt, unter anderem durch die Wilhelm - Pieck - Straße.

Im Bereich des Knotenpunktes Wilhelm-Pieck-Straße steht die ältere Wohnbebauung relativ dicht an der Bundesstraße. In nördlicher Richtung hinter dem Knotenpunkt wurde in den letzten Jahren ein Fleischerei- und Imbißbetrieb neu gebaut.

Das Beiblatt zu DIN 18 005 Teil 1 gibt Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung vor. Danach sollten in allgemeinen Wohngebieten während des Tages 55 dB und nachts 45 bzw. 40 dB eingehalten bzw. unterschritten werden. Der Verkehrslärm der Bundesstraße 103 wurde bereits an anderen Standorten in Krakow am See untersucht. Aus Schalltechnischen Gutachten vergleichbarer Standorte in Nachbarschaft zur B 103 (Beerboomscher Weg und Blechern Krug / Ost) ist mit Sicherheit ableitbar, daß die o.g. gewünschten Werte nicht eingehalten werden können.

Die Lage des Plangebietes unmittelbar im Zentrum des Ortes schließt aus gestalterischen Gründen den Aufbau eines Schallschutzschirmes aus.

Das eigentliche Neubauvorhaben kann auf Grund der Nutzung mit den Schalltechnischen Orientierungswerten für Gewerbegebiete verglichen werden. Die o.g. Norm gibt hier Werte von tags 65dB und nachts 55dB bzw. 50dB zur Einhaltung bzw. Unterschreitung vor.

Da nachts in den geplanten Räumen nicht gearbeitet werden soll, ist eine Überschreitung dieser Werte durchaus vertretbar.

Auch tags kann die Einhaltung der geforderten Werte nicht gewährleistet werden. In der Textlichen Festsetzung 1 und im Durchführungsvertrag wird darauf hingewiesen. Im Durchführungsvertrag ist ferner geregelt, daß der Vorhabenträger gegenüber der Stadt Krakow am See und den Straßenbauverwaltungen keine Forderungen zur Reduzierung des Verkehrslärms erhebt. Das Schallschutzproblem innerhalb des Plangebiets läßt sich nur mit Maßnahmen des passiven Schallschutzes an den vorhandenen und geplanten Gebäuden lösen (siehe TF 1).

Der zusammenhängende Neu- und Altbauteil verringert die Lärmbelastung von der B 103 auf die westlich gelegene Wohnbebauung und ist somit für die Stadtentwicklung und Verbesserung der Wohnqualität positiv zu bewerten.

### **7. Erläuterungen zu den Planfestlegungen**

#### **7.1. Art der baulichen Nutzung**

Das Vorhaben wird als "Elektrohandwerksbetrieb und Bauelementehandel- und Montagebetrieb" bezeichnet.



**RAINER LEISTNER**  
DIPL.-ING. ARCHITEKT  
BAHNHOFSPLATZ 2  
18292 KRAKOW AM SEE  
TEL 038457/23542 · FAX 23573

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6 "Geschäftshaus Wilhelm-Pieck-Straße 16"  
der Stadt Krakow am See, Landkreis Güstrow August 1996

## **7.2. Maß der baulichen Nutzung**

### **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl wird auf 0,6 festgelegt.

Vorhandene, zu erhaltende Bebauung (Wohnhaus mit Anbau)	ca. 220 qm
Geplanter Neubau	ca. 580 qm
Vorhandene, zu erhaltende Doppelgarage	ca. 43 qm
	<u>843 qm</u>

Grundflächenzahl:  $843/1405 = 0,60$

Zuwegungen	34 qm
Parkplätze	<u>50 qm</u>
	84 qm
Obige Bebauung	<u>843 qm</u>
	927 qm

Grundflächenzahl einschl. Stellplätze und Zuwegungen:  $927/1405 = 0,66$

Für Stellplätze und Zuwegungen wird auf § 19 Abs. 4 BauNVO verwiesen. Danach darf die Grundflächenzahl auf maximal 0,8 für die dort bezeichneten Anlagen erhöht werden. Nach § 17 BauNVO liegt die gewählte Grundflächenzahl über der Obergrenze von 0,4 für allgemeine Wohngebiete. Die Festlegung erfolgt wegen der erforderlichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks zur Realisierung des Vorhabens.

### **Geschoßflächenzahl**

Die Geschoßflächenzahl wird für den Neubauteil auf 0,6 festgelegt. Für den integrierten Altbauteil wird von drei vorhandenen Vollgeschossen ausgegangen und somit 1,8 als Geschoßflächenzahl festgesetzt.

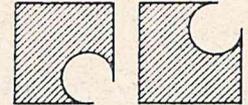
### **Vollgeschosse**

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.

Im Neubauteil ist ein Vollgeschoß, im integrierten Altbauteil sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

## **7.3. Stellplatznachweis**

Der Stellplatznachweis wird entsprechend Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung geführt. Nach Punkt 9.1 der dort aufgeführten Tabelle wird für je 3 Beschäftigte auf



einen Stellplatz orientiert. Eine Bemessung nach der Nutzfläche würde einem offensichtlichen Mißverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf führen.

Beschäftigte:

Elektrobetrieb	4	
Bauelementehandel- u. Montagebetrieb	6	
	10 : 3 =	3,33 Stellplätze
20 % Besucheranteil		0,66
		4,00 Stellplätze

4 Stellplätze sind laut Planzeichnung vorgesehen.

### **8. Eingriff in Natur und Landschaft**

Das Plangebiet ist gegenwärtig mit einer Vielzahl von Garagen und Schuppen bebaut. Teilflächen des Flurstücks 125/11 sind Zufahrt zu den Garagen und bestehen aus einem festgefahretem Kies- und Schlackegemisch.

Es ergibt sich folgende Bilanz der versiegelten Fläche:

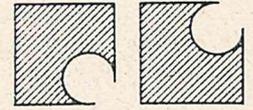
	vorher	nachher	Differenz
Wohnhaus mit Anbau	220 qm	220 qm	
Garagen, Schuppen	271 qm		
Neubau einschl. Doppelgarage		623 qm	
Stellplätze u. Zufahrt		84 qm	
	491 qm	927 qm	436 qm

Die neu versiegelte Fläche hat eine Größe von 436 qm und ist somit annähernd gleich 300 qm. Entsprechend 1. NatSchG M-V § 1 Abs. 1 Nr. 11 wird abgeleitet, daß es sich bei dieser Baumaßnahme um einen minimalen Eingriff in Natur und Landschaft im gesetzlichen Sinne handelt.

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die vorgesehene Baumaßnahme wird folgendes aufgeführt:

- Die Buche zwischen Neubau und Wohnhaus bleibt erhalten und wird durch die Textliche Festsetzung 2.1. umfassend geschützt.
- Zur Reduzierung der Versiegelung werden die Stellplätze mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen (siehe TF 2.2.).
- An der westlichen Grenze zum Flurstück 249 wird auf 30 m Länge eine Hecke aus heimischen Gewächsen gepflanzt und mind. 2 Jahre in der Anwuchszeit gepflegt.
- Als weitere Verbesserung der gesamten ökologischen Situation der Stadt Krakow am See wird die Verlagerung des Elektrohandwerksbetriebs von der Seepromenade in das Plangebiet angesehen. Der Autoverkehr und somit auch die Lärmbelastung und die Luftverunreinigung im sensiblen Bereich der Seepromenade werden reduziert.

Die gesamte Beeinträchtigung der Natur wird als so gering eingeschätzt, daß keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.



## **9. Erschließung des Plangebiets**

### **9.1. Verkehrsanbindung**

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die vorhandene unbefestigte Fläche auf dem Flurstück 125/11 zur Wilhelm-Pieck-Straße.

Innerhalb der Stadtsanierung ist vorgesehen, eine 3,5 bis 4,5 m breite befestigte Straße vom südlich gelegenen Graben zum Knotenpunkt B 103 / Wilhelm-Pieck-Straße zu bauen. Der Anfang dieser Straße einschließlich der Knotenanbindung ist bei der Sanierung des Knotens bereits fertiggestellt worden.

### **9.2. Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschluß an das vorhandene zentrale Trinkwassernetz gewährleistet.

### **9.3. Löschwasser**

Die Bereitstellung von Löschwasser ist durch die zentrale Trinkwasserversorgung gewährleistet.

Zusätzlich ist eine Wasserentnahme aus dem Mühlgraben in ca. 40 m Entfernung möglich.

### **9.4. Schmutzwasser**

Die Schmutzwasserkanalisation ist im Bereich des Knotenpunktes B 103 / Wilhelm-Pieck-Straße fertiggestellt. Das Bauvorhaben wird an diese vorhandene Kanalisation angeschlossen.

Die Abwasserleitung ist vor der Befestigung der Straße zwischen B 103 und Plangebiet zu verlegen.

### **9.5. Regenwasser**

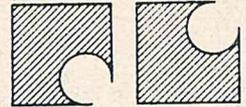
Regenwasser der Stellplätze wird über einen durchlässigen Oberflächenbelag der Versickerung zugeführt. Das restliche Regenwasser wird in den vorhandenen Graben südlich des Plangebiets eingeleitet. Wasserrechtliche Genehmigungen werden bei der Unteren Wasserbehörde beantragt.

### **9.6. Elektroenergie**

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

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6 "Geschäftshaus Wilhelm-Pieck-Straße 16"  
der Stadt Krakow am See, Landkreis Güstrow

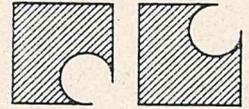
---



**RAINER LEISTNER**  
DIPL.-ING. ARCHITEKT  
BAHNHOFSPLATZ 2  
18292 KRAKOW AM SEE  
TEL 038457/23542-FAX 23573

### **9.7. 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
- Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung (VV BauO) vom 20.11.1990
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern (KV M-V) vom 18.2.1994
- 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
- Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern (1.NatSchG M-V) vom 10.01.1992, geändert durch Gesetz vom 21.05.1992

Krakow am See, im August 1996

RAINER LEISTNER  
DIPL.-ING. - ARCHITEKT  
BAHNHOFSPLATZ 2  
18292 KRAKOW AM SEE

Leistner, Planverfasser



*Geistert*

Geistert, Bürgermeister