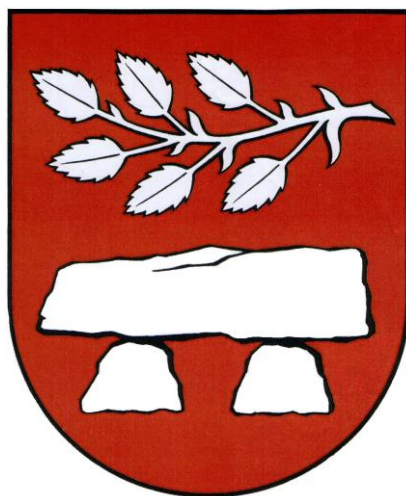


**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 7  
" Erholungsgebiet Serrahn "  
der Gemeinde Kuchelmiß**



**27. Februar 2008**

## Inhaltsverzeichnis

### 0. Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

#### 1. Vorhandene Planungen

- 1.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern
- 1.2. Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock
- 1.3. Flächennutzungsplan
- 1.4. Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung

#### 2. Ziele des Bebauungsplans

#### 3. Geltungsbereich des Bebauungsplans und Höhenlage

#### 4. Einschätzung des Plangebiets

- 4.1. Baugrund und Hydrogeologie
- 4.2. Altlasten
- 4.3. Denkmalschutz
- 4.4. Immissionsschutz
- 4.5. Gesetzlicher Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft
- 4.6. Wald

#### 5. Erläuterungen zu den Planfestlegungen

- 5.1. Art der baulichen Nutzung
- 5.2. Maß der baulichen Nutzung
- 5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 5.4. Gestalterische Festsetzungen

#### 6. Erschließung des Plangebiets

- 6.1. Verkehrsanbindung und Stellplätze
- 6.2. Trinkwasser
- 6.3. Löschwasser
- 6.4. Schmutzwasser
- 6.5. Niederschlagswasser
- 6.6. Elektroenergie
- 6.7. Abfallentsorgung

#### 7. Literatur und Quellen

**0. Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

Am 1. Januar 2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben in Kraft getreten. Nach diesem Gesetz wird das BauGB geändert, u.a. wird ein neuer § 13 a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ eingefügt. Danach kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dieses Verfahren darf nur angewendet werden, wenn im B-Plan die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder die Größe der Grundfläche weniger als 20.000 qm groß ist. Die Größe der maßgeblichen Grundfläche ergibt sich im vorliegenden B-Plan folgendermaßen:

Baufeld	Größe der Bauflächen qm	GRZ	zulässige Grundfläche i. S. v. § 19 (2) BauNVO qm
Anlage Sonnenschein Carports / Stellplätze	7.941	0,3	2.382 241
Anlage Nebeltal Ferienhäuser	15.563	0,3	4.669
Gaststätte	388	1,0	388
Garagen / Stellplätze			125
Ferienhausgebiet auf 50/5	2.765	0,3	830
Wohnbauflächen	6.309	0,3	1.893
	Zulässige Grundfläche qm	Anzahl	
Anlage Hünengrab	300	12	3.600
Anlage Alte Schmiede Ferienhäuser	200	9	1.800
Garagen / Stellplätze			645
Summen	33.466		16.572 < 20.000 qm

Überdeckte Grundfläche.xls

Weiterhin wäre zu berücksichtigen, dass ein großer Anteil der Bebauung schon vorhanden ist.

Der vorliegende B-Plan dient der Nachverdichtung von gegenwärtig als Ferienanlagen genutzten Flächen. Bei der Nachverdichtung geht es um Errichtung von Nebenanlagen und Ausnutzung von Baulücken. Dieser B-Plan kann somit nach dem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Von der Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichtes wird abgesehen.

## **1. Vorhandene Planungen**

### **1.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern**

Das Landesraumentwicklungsprogramm kennzeichnet den Bereich der Gemeinde Kuchelmiß einschließlich des Ortsteils Serrahn als „Vorbehaltsgebiet Tourismus“. Der benachbarte Bereich des Nebeltals ist als FFH-Gebiet und Vorranggebiet „Naturschutz und Landschaftspflege“ ausgewiesen. Da die Gemeinde Kuchelmiß nicht in einem Ordnungsraum liegt befindet sie sich im ländlichen Raum.

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

Kuchelmiß wird aufgrund verschiedener Abgrenzungskriterien als besonders strukturschwacher Raum bezeichnet.

Der Erholungsraum Krakower Seengebiet mit dem Luftkurort Krakow am See als Schwerpunkt und insbesondere das Plangebiet wird als Fremdenverkehrsschwerpunktraum des Binnenlandes gekennzeichnet.

In den Fremdenverkehrsschwerpunkträumen des Binnenlandes ist neben der qualitativen Verbesserung vorhandener Beherbergungseinrichtungen die Entwicklung neuer Kapazitäten anzustreben. Die touristische Infrastruktur ist auszubauen und zu konsolidieren, dabei ist eine Saisonverlängerung anzustreben.

Für das Plangebiet besteht keine Ausweisung als Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

### **1.3. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kuchelmiß wurde im Juni 2006 wirksam. Das Plangebiet war im FNP folgendermaßen ausgewiesen:

Nördlicher und östlicher Teil: Keine Darstellung, die beantragte Nutzungsdarstellung  
(wesentlicher Teil) wurde nicht genehmigt

Südlicher und westlicher Teil: Wohnbaufläche

Der Flächennutzungsplan soll nach Aufstellung des B-Plans ergänzt bzw. berichtigt werden.

### **1.4. Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung**

Die Gemeinde Kuchelmiß hat bereits 2005 eine Planungsanzeige über den Landkreis an das o.g. Amt übergeben. Inhalt der damaligen Anzeige war die Umwandlung der im Plangebiet befindlichen Erholungsgebiete in Wohngebiete. In der Stellungnahme des Amtes vom 04.08.2005, Reg.-Nr. 2\_99/95, wird festgestellt, dass ein Bedarf an Wohnbauflächen neben dem vorhandene Standort Rosenthaler Weg nicht gesehen wird. Die Darstellung als Sondergebiet, welches der Erholung dient sollte beibehalten werden.

Der Stellungnahme des Amtes wird gefolgt.

## **2. Ziele des Bebauungsplans**

Die Ferienhäuser in den 4 Anlagen wurden in den 70-iger Jahren des vergangenen Jahrhunderts errichtet. Ein großer Teil der Häuser ist zumindest äußerlich noch im Zustand der damaligen Errichtung. Der B-Plan soll Möglichkeiten für qualitative Verbesserungen der vorhandenen Objekte und in definiertem Umfang für Neubauten auf bisher unbebauten Parzellen sowie für Nebenanlagen schaffen. Vorhandene baurechtliche Probleme sollen gelöst werden.

Ebenso werden für die südwestlich gelegen Wohngebiete Entwicklungsmöglichkeiten definiert.

Der B-Plan enthält 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.

## **3. Geltungsbereich des Bebauungsplans und Höhenlage**

Das Plangebiet wird durch folgende Flächen eingegrenzt :

im Nordosten:	Ackerflächen
im Südosten :	Kreisstraße K 28
im Südwesten :	Ortsverbindungsstraße Serrahn - Seegrube
im Nordwesten und Norden :	Wald

Das vorhandene Gelände im bebaubaren Bereich des Plangebiets hat eine Höhenlage von ca. 50 bis 57 m ü. HN.

Der Geltungsbereich umfaßt folgende Flurstücke der Gemarkung Serrahn:

Baufeld	Flur	Flurstück	Fläche m <sup>2</sup>	Gesamtfläche m <sup>2</sup>
Anlage Sonnenschein	8	49/4	789	9.193
		49/5	1.074	
		49/6	776	
		49/7	814	
		49/8	834	
		49/9	844	
		49/10	825	
		49/11	784	
		49/12	981	
		49/13	844	
		49/14	594	
		50/4	34	
		Anlage Alte Schmiede	6	
64	5.100			
Anlage Hünengrab	7	43/1	11.986	11.986
Anlage Nebeltal	7	44/3	1.122	18.786
		44/5	1.173	
		44/7	666	
		44/8	1.095	
		44/9	1.198	
		44/10	367	
		44/11	871	
		44/12	1.594	
		44/13	1.176	
		44/14	1.145	
		44/15	986	
		44/16	1.225	
		44/17	1.126	
		44/18	155	
		44/19	746	
		44/20	2.829	
		52/3	167	
		52/4	179	
52/5	200			
52/6	142			
52/7	624			
Weitere Bauflächen	8	48/2	796	9.411
		49/2	3.788	
		50/5	4.666	
	9	14/3	161	
				<b>Gesamtsumme</b>
				<b>59.276</b>

## **4. Einschätzung des Plangebiets**

### **4.1. Baugrund und Hydrogeologie**

Aus Baugrundsondierungen benachbarter Flächen wird geschlussfolgert, dass innerhalb der Sonderbaufläche Baugrund für normale Gründungen ansteht.

Das Plangebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone.

### **4.2. Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

### **4.3. Denkmalschutz**

Der Gemeinde Kuchelmiß wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung zur Aufstellung des Flächennutzungsplans vom Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege mit Datum vom 25.01.2006 eine Information über Bodendenkmale sowie Bau- und Kunstdenkmale im Vorhabensbereich übergeben.

In der beiliegenden Karte sind keine Bodendenkmale enthalten, die sich innerhalb des Plangebiets befinden.

Für die Bau- und Kunstdenkmale wird auf die Auflistung der Begründung des Flächennutzungsplans verwiesen. Danach befinden sich im Plangebiet folgende 2 Denkmale:

Nr. 2256	ehem. Zollhaus „Alte Post“	auf Flst. 48/2 + 49/2 der Flur 8
Nr. 2257	Schule mit Stall	auf Flst. 50/1 der Flur 8

Diese 2 Baudenkmale wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Weitere Baudenkmale wie beispielsweise Kirche, Friedhof und Schmiede befinden sich in der weiteren Umgebung.

#### **4.4. Immissionsschutz**

Im Plangebiet wird die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005 T.1 für reine Wohngebiete und Ferienhausgebiete angestrebt. Danach sind für die Lärmbelastung infolge Straßenverkehr folgende Orientierungswerte einzuhalten :

tags	50 dB
nachts	40 dB

Die Bundesautobahn BAB 19 verläuft in ca. 700 m Entfernung in östlicher Richtung vom Plangebiet und ist somit als immissionsrelevante Schallquelle zu betrachten.

Für die Beurteilung der Flächen des Plangebiets wird der Schallimmissionsplan für das Untersuchungsgebiet des Amtes Krakow Land vom Mai 2002, erarbeitet von TÜV Nord, Dipl.-Ing. Doris Meister herangezogen. Danach werden folgende Werte festgestellt:

	Bestand 2001	Prognosewert 2012
tags	< = 50 dB	< = 50 dB
nachts	< = 45 dB	< = 45 dB

Die Orientierungswerte für „nachts“ werden um bis zu 5 dB überschritten. Im Prognosezeitraum vergrößert sich die Fläche mit der genannten Überschreitung nach Westen. Die Immissionswerte werden dabei auch durch die unmittelbar angrenzende Kreisstraße als Erschließungsstraße für den Ort Serrahn negativ beeinflusst. Im Bereich der Kreisstraße zieht sich der Bereich mit höheren Immissionswerten deutlich weiter nach Westen, also in Richtung des Plangebiets.

Diese Situation besteht seit dem Bau der Ferienanlagen an diesem Standort. Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie etwa die Errichtung eines Lärmschutzwalls an der Autobahn oder einer Lärmschutzwand unmittelbar an den Fahrbahnrändern der Kreisstraße sind gegenwärtig nicht vorgesehen.

Zur Problemlösung werden Maßnahmen des passiven Schallschutzes geprüft. Nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Absatz 5.5.2. sind zu den errechneten Werten der Belastung durch Straßenverkehr 3 dB (A) dazu zu addieren. Damit ergeben sich für die Ferienanlagen Außenlärmpegel nachts von bis zu 48 dB. Mit 48 dB befinden sich die betroffenen Gebäude im Lärmpegelbereich I (anwendbar bis 55 dB (A) ) mit den geringsten baulichen Anforderungen. Daraus ergeben sich die unter den Textlichen Festsetzungen definierten Anforderungen an Außenbauteile der für den Aufenthalt von Personen vorgesehenen Gebäude. Werden die Wohn- und Schlafräume so angeordnet, dass deren Fenster an der von der Straße abgewandten Seite liegen, so ist nicht zu erwarten, daß die Immissionsbelastungen innerhalb dieser Räume über den Orientierungswerten liegen. Für den Aufenthalt in den neu zu errichtenden Gebäuden kann somit ein Immissionsschutz gewährleistet werden, der sich an den Schalltechnischen Orientierungswerten messen kann.

Die vorhandene Wohnbebauung in Kuchelmiß (ca. 400m Abstand) und Serrahn Hof (ca. 100m Abstand) befindet sich wesentlich dichter an der Autobahn. Lärmschutzmaßnahmen an der Autobahn sind gutachterlich empfohlen worden, bisher jedoch nur teilweise realisiert.



#### **4.5. Gesetzlicher Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft**

Innerhalb des Plangebiets sind keine gesetzlich geschützten Biotpe oder Geotope nach § 20 Landesnaturschutzgesetz bekannt.

Vom Plangebiet werden keine Schutzgebiete nach § 21 Landesnaturschutzgesetz (Naturschutzgebiete, Landschaftzsschutzgebiete, Naturparke, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile) berührt.

In der Nähe des Plangebiets befinden sich folgende Schutzgebiete:

- NSG Nebel in der Nachbarschaft des im Plangebiet westlich gelegenen Waldstücks
- LSG Krakower Seenlandschaft erreicht mit einem Ausläufer fast die Südwestecke des Plangebiets
- FFH Gebiet DE 2339 – 302 Nebel zwischen Serrahn und Hoppenrade

Für die Entwicklung des Plangebiets entsprechend der Festlegungen des B-Plans sind keine Restriktionen in Bezug auf die Umsetzung des Landesnaturschutzgesetzes und weiterer Naturschutzregelungen zu beachten.

## **4.6. Wald**

Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an Wald. Bezüglich des gesetzlichen Waldabstandes gab es Beratungen mit dem Leiter des Forstamtes Güstrow, Herrn Neuß. Grundsätzlich wird von einem Bestandsschutz für die rechtmäßig errichteten, bestehenden Gebäude ausgegangen. Das betrifft alle zur Zeit vorhandenen Ferienhäuser und die vorhandenen Nebenanlagen. Diese Nebenanlagen sind in der Planzeichnung als „Vorhandene Bebauung“ dargestellt.

Für die dargestellte Nebenanlage in der Anlage Hünengrab wurde das Einvernehmen des Forstamtes am 10.08.2005 protokolliert.

Für die dargestellten Nebenanlagen in der Anlage Nebeltal liegt das Einvernehmen des Forstamtes zur Unterschreitung des Waldabstandes auf 0 m mit Schreiben vom 20.02.2008 vor. Die Zulassung weiterer vergleichbarer Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen im B-Plangebiet erfolgt nicht.

Wegen der Nähe zum Wald erfolgt auf der Planzeichnung ein Hinweis auf die Waldbrandrichtlinie des Landes Mecklenburg-Vorpommern mit Auszügen aus dieser Richtlinie.

Für die künftige Bebauung werden Baugrenzen definiert. Im gesetzlichen Waldabstandsbereich von 30 m werden die Baugrenzen durch die vorhandene Bebauung und geradlinige Verbindung der äußersten Eckpunkte gebildet.

Mit TF 6.4 und Planzeichen 15.8 der PlanzV 90 „Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ wird die zwischen Baugrenzen und Wald befindliche Sonderbaufläche eindeutig von Bebauung freigehalten. In Übereinstimmung mit § 4 Waldabstandsverordnung sind nach TF 6.3 auf diesen gekennzeichneten Flächen und auf den weiteren nicht überbaubaren Flächen (außerhalb der Baugrenzen) folgende bauliche Anlagen allgemein zulässig:

- unbedeutende bauliche Anlagen wie Pergolen und Fahrradunterstände, deren Rauminhalt 10 m<sup>3</sup> nicht übersteigt,
- Einfriedungen, Aufschüttungen, Stützmauern, soweit sie nicht höher als 2 m sind

## **5. Erläuterungen zu den Planfestlegungen**

### **5.1. Art der baulichen Nutzung**

Für Sondergebiete, die der Erholung dienen, hier Ferienhausgebiete, wird die Zulässigkeit baulicher Nutzungen in § 10 der BauNVO wie folgt geregelt:

(4) In Ferienhausgebieten sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Im Bebauungsplan kann die Grundfläche der Ferienhäuser, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festgesetzt werden.

In der Anlage Hünengrab besteht eine Betriebswohnung mit einem Cafe, die auch weiterhin im Ferienhausgebiet zulässig ist.

Das Sondergebiete für Gastronomie wird auf der Grundlage des § 11 BauNVO als sonstige Sondergebiete definiert. Die Art der zulässigen baulichen Nutzung wird in Textlichen Festsetzungen bestimmt.

Die Wohngebiete werden als allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

## **5.2. Maß der baulichen Nutzung**

Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung werden in § 17 BauNVO geregelt. Danach ist für Ferienhausgebiete und allgemeine Wohngebiete eine maximale GRZ von 0,4 zulässig. Basis für die Errechnung der zulässigen Grundfläche ist das Baugrundstück. In den Anlagen Sonnenschein und Nebeltal sowie auch in den Wohngebieten existieren katasteramtliche Grundstücke (Flurstücke), denen die jeweiligen Gebäude eindeutig zuzuordnen sind. In der Anlage Hünengrab wurde eine Parzellierung (Realteilung des Grundstücks) bisher noch nicht vorgenommen, zur Schaffung einer langfristigen Planung wird auch hier die GRZ zur Definition des Maßes der baulichen Nutzung genutzt. In diesen Bereichen erfolgt die Regelung des Maßes der baulichen Nutzung durch eine GRZ von 0,3 unterhalb der genannten Obergrenze.

Zur Begrenzung maximaler Gebäudegrößen werden dort Festsetzungen zur Bauweise getroffen.

In den Anlagen Alte Schmiede existieren gegenwärtig keine Grundstücke entsprechend der genutzten Parzellen. Hier wird das Maßes der baulichen Nutzung durch Festsetzung von Baugrenzen und der Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen differenziert geregelt.

Damit soll der Umfang der Bebauung und somit der Bodenversiegelung in einem vertretbaren Rahmen gehalten werden.

Für das Sondergebiet für Gastronomie wurde die GRZ auf Grund des Bestands auf 1,0 festgelegt.

In allen Bauflächen gibt es Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse. Dabei ist zu beachten, dass sich die Definition von Vollgeschossen nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern geändert hat

### **Vollgeschosse**

Die LBauO M-V vom 18.04.2006 definiert in § 87 Abs. 2 Vollgeschosse als Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Nach alter Definition bezogen sich die zwei Drittel der Grundfläche auf das darunter liegende Geschoss. Die neue Definition führt in bestimmten Fällen eher zu einem weiteren Vollgeschoss.

## **5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Nach § 22 (2) BauNVO sind in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und maximaler Länge von 50 m zu errichten. Diese Forderung nach Grenzabstand und max. Gebäudelänge gilt nur für die Hauptnutzung der baulichen Anlagen. In den Abstandsflächen nach LBauO § 6 Abs. 7 zulässige Garagen, Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten und weitere genannte Nebenanlagen zählen nicht zur Hauptnutzung und haben keinen Einfluß auf die Art der Bauweise. Diese baulichen Anlagen dürfen weiterhin unter Beachtung der LBauO an den Grundstücksgrenzen errichtet werden.

Diese Festsetzung wurde grundsätzlich für die Bauflächen des B-Plans getroffen.

Für die Anlagen Sonnenschein, Nebeltal und Hünengrab sowie für die zentral gelegene neu ausgewiesene Ferienhausfläche wird mit TF 3.1 eine abweichende offene Bauweise definiert. Die Gebäude sind auch dort mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Abweichung besteht nur in der zulässigen Gebäudelänge und in der Festsetzung einer Gebäudebreite.

In diesen Bereichen werden für die Hauptnutzung maximale Gebäudemaße mit einer Gebäudelänge bis zu 20 m und einer Gebäudebreite bis zu 12 m festgesetzt. Unabhängig davon können diese maximalen Gebäudemaße durch Nebennutzungen wie beispielsweise Carports überschritten werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf allen Bauflächen durch Baugrenzen definiert.

#### **5.4. Gestalterische Festsetzungen**

Auf der Grundlage von § 86 der LBauO werden bezüglich der zulässigen First- und Traufhöhen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und zur Sicherung des Ortsbilds getroffen

#### **6. Erschließung des Plangebiets**

Im Plangebiet befinden sich unterirdische Versorgungsleitungen verschiedener Versorgungsträger. Vor der Durchführung von Erdarbeiten sind die Versorgungsträger zu konsultieren.

##### **6.1. Verkehrsanbindung und Stellplätze**

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Kreisstraße K 28 und die Gemeindestraße in Richtung Seegrube.

Innerhalb der Bauflächen wurden Verkehrsflächen zur Erschließung der Grundstücke definiert. Die Realisierung der Verkehrsflächen kann darüber hinaus auch auf den eigentlichen Bauflächen erfolgen. Da zur Lage weiterer Verkehrsflächen noch keine abschließende Klarheit besteht wurde auf weitergehende Festsetzungen verzichtet. Sollte der Gemeinde im Rahmen der Genehmigungsfreistellung nach § 62 LBauO Bauvorlagen mit ungeklärter Erschließung vorgelegt werden, besteht die Möglichkeit zur Einleitung eines Baugenehmigungsverfahrens. Bedingung für genehmigungsfreistellung ist weiterhin die Ausarbeitung der bauvorlagen durch einen qualifizierten Planer.

Zum Abstellen der Pkw sind an verschiedenen Stellen Gemeinschaftsanlagen ausgewiesen. Für die Bereiche des Plangebiets, in denen keine Gemeinschaftsanlagen möglich sind, sind auf den einzelnen Parzellen Pkw-Stellplätze einzurichten.

##### **6.2. Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt bereits durch Anschluss an die unmittelbar am bzw. im Plangebiet vorhandenen öffentlichen Trinkwasserversorgungsleitungen.

### **6.3. Löschwasser**

Nach Arbeitsblatt W 405 soll die Löschwasserversorgung in einem Umkreis von 300 m um ein mögliches Brandobjekt gesichert sein.

Die Entfernungen vom Zentrum der Baufelder des Plangebiets betragen in der Luftlinie gemessen zum Krakower See ca. 550 m und zum Nebelwehr ca. 580 m. Die Löschwasserversorgung über natürliche Wasserreserven kann somit nur über eine längere Wegstrecke gesichert werden.

Der Löschwasserbedarf wird nach der Tabelle des o.g. Arbeitsblattes unter Einordnung in Spalte 2 „Kleinsiedlung, Wochenendhausgebiete“ mit  $GRZ \leq 0,4$  und mittlerer Brandausbreitung (Gaststätte mit Außenwänden in Holzkonstruktion) auf **48 cbm/h** eingeschätzt.

Das Wasserwerk Kuchelmiß hat nach Flächennutzungsplan, S. 38 eine Kapazität von insgesamt **32 cbm/h**

Aus dem Trinkwassernetz kann derzeit nur in sehr begrenztem Umfang Löschwasser entnommen werden, größere Mengen müssen aus natürlichen Wasserreserven zugeführt werden.

Nach Abstimmungen zwischen Gemeinde und Freiwilliger Feuerwehr Kuchelmiß wird festgestellt, dass die FFW Kuchelmiß und auch die Feuerwehren der umliegenden Gemeinden wie z.B. Krakow am See und Langhagen über Tanklöschfahrzeuge verfügen. Damit kann eine Erstbekämpfung eines Brandes abgesichert werden. In dieser Zeit wird Löschwasser über eine längere Wegstrecke vom Krakower See oder vom Nebelwehr herangeführt.

Die Trinkwasserversorgung für Krakow am See soll künftig aus dem Bereich Groß Bäbelin erfolgen. Dazu wird eine größer dimensionierte Trinkwasserleitung vorgesehen, die Serrahn tangieren wird. In diesem Zusammenhang sollte die Löschwasserversorgung für Serrahn und Kuchelmiß beachtet werden.

### **6.4. Schmutzwasser**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt bereits durch Anschluss an den unmittelbar am Plangebiet vorhandene öffentliche Entsorgungsanlage.

### **6.5. Niederschlagswasser**

Im Bereich des Plangebiets wird keine Regenkanalisation vorgehalten oder geplant.

Auf Grundlage des Landeswassergesetzes § 32 (4) wird durch diese B-Plan-Satzung in TF 6.2. geregelt, daß das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, erlaubnisfrei versickert wird. Eine Verunreinigung des Grundwassers ist nicht zu befürchten, sonstige Belange stehen dem nicht entgegen.

## **6.6. Elektroenergie**

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

## **6.7. Abfallentsorgung**

Der im Plangebiet anfallende Hausmüll, hausmüllähnlicher Gewerbeabfall sowie die Erfassung kompostierbarer Abfälle sind dem Landkreis Güstrow als entsorgungspflichtige Körperschaft zu überlassen.

## **7. Literatur und Quellen**

- Baugesetzbuch (BauGB) zuletzt geändert am 1. Januar 2007
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Landesverordnung vom 30.05.2005
- Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock in der Fassung der Landesverordnung vom 18.10.1994
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Kuchelmiß vom März 2006, bekanntgemacht am 10.06.2006
- Schallimmissionsplan Amt Krakow am See, erarbeitet von TÜV Nord Umweltschutz Rostock, November 2001
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturenschutzgesetz - LNatG M-V) vom 22.10.2004
- Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der 1. Änderung vom 18.01.2005
- Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“, Juli 1978

Kuchelmiß, ..... 2008

.....  
Hildebrandt, Bürgermeister