



## GEMEINDE DUMMERSTORF

Satzung über die Klarstellung und Ergänzung  
des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kessin  
sowie Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

### Begründung

Satzungsbeschluss

13.04.2010

## GEMEINDE DUMMERSTORF

### Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kessin

#### Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Planungsziele	2
1.2 Hinweise zum Verfahren	2
1.3 Lage und Geltungsbereich	3
1.4 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	4
1.5 Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	5
2. Planungskonzept	5
2.1 Derzeitiger Bestand	5
2.2 Städtebauliche Konzeption	6
2.3 Verkehrserschließung und Stellplätze	7
2.4 Flächenbilanz	8
3. Ver- und Entsorgung	8
3.1 Trink- und Löschwasserversorgung	8
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	9
3.3 Energieversorgung	9
3.4 Abfallentsorgung/Altlasten	10
3.5 Telekommunikation	10
4. Immissionsschutz	10
5. Sonstiges	11
6. Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen	12
6.1 Vorbemerkungen	12
6.2 Bestandsdarstellung	12
6.3 Methodik	13
6.4 Eingriffsdarstellung	14
6.5 Minimierungsmaßnahme und Kompensationserfordernis	15
6.6 Ausgleichsmaßnahmen und Bilanzierung	16
7. SPA- und FFH - Problematik sowie NSG – Betroffenheit und Artenschutz	17
8. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften	18
Anhang: Gutachterliche Stellungnahme zur SPA- und FFH-Problematik sowie zur NSG-Betroffenheit und zum allgemeinen Artenschutz	

Anlage: Lageplan M 1:2000

## **1. Einleitung**

### **1.1 Planungsziele**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kessin (heutige Großgemeinde Dummerstorf) hat am 29.01.2009 die Aufstellung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kessin gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 u. 3 BauGB beschlossen.

Durch die Aufstellung der Karstellungs- und Ergänzungssatzung Kessin soll der Innenbereich nach § 34 konkret definiert und festgesetzt werden. Dazu sollen neben den nach § 34 BauGB bebaubaren Flächen zwei Ergänzungsflächen, die derzeit im Außenbereich liegen, in die Satzung mit einbezogen werden.

Die Ortslage Kessin erstreckt sich als typisches Straßendorf mit der Siedlung Kessiner Berg auf etwa 1,5 km Länge entlang der Landesstraße L 191. Kessin besitzt nach der Zahl der vorhandenen Gebäude sowie unter Berücksichtigung der Siedlungsstruktur in Mecklenburg Vorpommern ein ausreichendes städtebauliches Gewicht und weist eine organisch gewachsene Siedlungsstruktur auf. Mit der Schaffung von Möglichkeiten zur Neuansiedlung bzw. zur Errichtung von Eigenheimen erhofft sich die Gemeinde, eine Aufwertung des Ortsbildes zu erreichen und die Ortslage städtebaulich zu ordnen und abzurunden.

### **1.2 Hinweise zum Verfahren**

Der Bereich südwestlich der Neubrandenburger Straße stellt derzeit einen städtebaulichen Missstand dar. Seit Jahren wird eine Nutzung des Bestandes (u.a. leerstehender Cafégarten, leerstehender Hof) auf Grund der Lage in der Trinkwasserschutzzone I nicht ermöglicht. Jedoch handelt es sich andererseits um einen § 34 er Bereich im Ortszentrum, gegenüber dem denkmalgeschützten Ensemble der Kirche und des Pfarrhofes.

Im Entwurf des Planvorhabens vom Mai 2009 sollten die leerstehenden Gebäude westlich der L 191 nicht in den Geltungsbereich mit einbezogen werden, da sich diese Flächen überwiegend innerhalb der Trinkwasserschutzzone I befinden. Dort liegen allerdings auch bewohnte Gebäude, die Bestandteil der Satzung waren.

Aus städtebaulicher Sicht ist diese Situation jedoch unbefriedigend. Die Flächen befinden sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, ein nicht Einbeziehen würde eine Verfestigung der städtebaulichen Missstände mit sich bringen. Konkret würde das aufrecht erhaltene Nutzungsverbot bedeuten, dass die Gebäude über die nächsten Jahrzehnte verfallen und so ein gravierender städtebaulicher Missstand in der sensiblen Ortsmitte von Kessin verfestigt wird. Daher wurden die Flächen im erneuten Entwurf in den Geltungsbereich mit einbezogen.

Bezüglich der Problematik wurde nach der zweiten Behördenbeteiligung erneut ein Abstimmungsgespräch zwischen dem Landkreis und der Gemeinde geführt. Hintergrund der Abstimmung ist der Konflikt, der sich aus dem Vorhandensein der Trinkwasserschutzzone I und den damit verbundenen Verboten und Nutzungsbeschränkungen sowie dem Wunsch der Gemeinde ergibt, die ortbildprägende Bebauung möglichst zu erhalten und eine erneute Nutzung zu ermöglichen.

Im Ergebnis wird der Geltungsbereich beibehalten, da die Gemeinde die Auffassung vertritt, dass die betreffenden Grundstücke zum Innenbereich nach § 34 BauGB gehören. Die Gemeinde möchte somit klarstellen bzw. deutlich machen, welche Bebauung zum im Zusammenhang bebauten Ort gehört. Die betreffenden Gebäude gehören der historischen Ortsmitte von Kessin an. Sollte eine Wiedernutzbarmachung nicht zulässig sein, würden diese Gebäude, die sich gegenüber dem denkmalgeschützten Pfarrhof und der Kirche befinden, weiter verfallen und über Jahrzehnte das Ortsbild von Kessin verschandeln. Das Ziel der Gemeinde besteht daher darin, eine Ausnahme (z.B. nach § 136 LWaG) von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen der TWSZ I für die betroffenen Grundstücke oder andere Möglichkeiten einer Wiedernutzbarkeit im Einvernehmen mit der Unteren Wasserbehörde zu erzielen, um die warnowseitige Ortshälfte von Kessin wieder aufwerten zu können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass unabhängig von der Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils andere Rechte unbeschadet fortgelten (wie z.B. das Wasserrecht, Naturschutzrecht, Denkmalrecht).

Um dem Bürger die besonders schwierige bauliche Situation auf den betreffenden Grundstücken zu verdeutlichen, wurde in der Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde, der Unteren Naturschutzbehörde, dem Planungsamt und dem Bauordnungsamt sowie der Gemeinde, dem Bauamt und dem Planer am 10.03.2010 in der Kreisverwaltung Bad Doberan vereinbart, die Bereiche der TWSZ I durch eine Schraffur in der Planzeichnung deutlicher zu kennzeichnen. Die Hinweise auf der Planzeichnung werden hinsichtlich der besonderen Problematik in der TWSZ I ergänzt. Es wird explizit auf die Schutzzonenordnung und das Neubauverbot hingewiesen. Für die Bürger bzw. den potentiellen Käufer soll so eine bessere Hinweiswirkung erzielt werden.

Während der Geltungsbereich zum erneuten Entwurf um das beschriebene Gebiet vergrößert wurde, wurde er im Bereich der Flurstücke 55/5 und 55/3, Flur 2, Gemarkung Kessin geringfügig zurück genommen. In Absprache mit dem zuständigen Forstamt wurde der Abstand zum angrenzenden Wald so um 8 bis 10 m vergrößert. Die Waldabstandsregelung wird zwar dennoch nicht eingehalten, jedoch wird einer Ausnahme von Seiten des Forstamtes zugestimmt, da sich die Fläche im Bebauungszusammenhang befindet.

### **1.3 Lage und Geltungsbereich**

Die Ortslage Kessin liegt im Landkreis Bad Doberan, südlich der Hansestadt Rostock und östlich der Warnow.

Der ca. 11,6 ha große Geltungsbereich der Satzung umfasst die Ortslage Kessin ohne den Kessiner Berg und ohne die Bebauungsplangebiete.

Er wird im Norden und Osten vor allem von Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft begrenzt sowie im Westen von der Warnow und ihren Schutzflächen. Der Geltungsbereich ist im Lageplan dargestellt.



Luftbild der Ortslage Kessin, Quelle: Google Earth 2008

## **1.4 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung**

Die ehemalige Gemeinde Kessin (heutige Großgemeinde Dummerstorf) verfügt seit 1999 über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der das Plangebiet entsprechend der überwiegend bereits vorhandenen Nutzungen als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO sowie im Bereich des Ruderclubs als Gemeinbedarfsfläche für sportliche Zwecke ausweist.

Insgesamt ist die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kessin als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVOBl. M-V S. 102)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Als Plangrundlagen wurden die Flurkarte Flur 2, Gemarkung Kessin im Maßstab 1:2000, die topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V sowie eigene Erhebungen verwendet.

Die Ortslage Kessin befindet sich im Südosten des Oberzentrums Hansestadt Rostock und liegt gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) Mittleres Mecklenburg/Rostock im Raum mit einem größeren Anteil landwirtschaftlich gut geeigneter Nutzflächen. Die westlichen Flächen des Ortsteils befinden sich im Naturschutzgebiet (NSG) "Unteres Warnowland", da Kessin hier an der Warnow entlang verläuft. Dementsprechend liegt der Ortsteil auch im Vorranggebiet für Trinkwassersicherung bzw. im Trinkwasserschutzgebiet, was eine Bebauung innerhalb dieses Bereiches nur in Ausnahmen möglich macht. Des Weiteren befindet sich der Bereich an der Warnow im FFH (Flora-Fauna-Habitat) – Schutzgebiet mit der Bezeichnung DE 2138-302 "Warnowtal mit kleinen Zuflüssen" und im SPA 07 "Untere Warnow" (Special Protection Area-Vogelschutzgebiet). Der Ruderclub und der hintere Teil des Flurstückes 44/1 der Flur 2, Gemarkung Kessin befinden sich außerdem im Internationalen Vogelschutzgebiet, im IBA (Important Bird Area).

Die Siedlungsentwicklung soll im ländlichen Bereich schwerpunktmäßig auf die Innenentwicklung gelenkt werden, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. Diesen raumordnerischen Ansprüchen kommt die Gemeinde insofern nach, als dass sie mit der hier vorgelegten Satzung innerörtliche Flächen bzw. Flächen in unmittelbarer Anlehnung an bebaute Bereiche für die Siedlungsentwicklung im Rahmen des Eigenbedarfs vorbereitet. Im Zuge der Satzung entstehen im Ortsteil Kessin ei-

nige wenige neue Bauflächen, durch die eine Abrundung und Ordnung der Ortslage, unter Beachtung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes, gesichert wird. Der Ortsteil wird aufgewertet und eine Verbesserung des Ortsbildes wird erreicht.

Unter Beachtung dieser raumordnerischen Parameter geht die Gemeinde Dummerstorf davon aus, dass die geringfügige Erweiterung des Wohnstandortes Kessin mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

## **1.5 Eigentumsverhältnisse, Planungskosten**

Innerhalb des Satzungsbereiches befinden sich die öffentlichen Wege und Verkehrsflächen sowie einzelne Flurstücke im Gemeindeeigentum. Die Landesstraße L 191, die von Nordwesten nach Südosten durch die Gemeinde verläuft ist Eigentum des Landes. Alle weiteren Flächen befinden sich im Privat- oder kirchlichem Eigentum.

Die Planungskosten werden vollständig von der Gemeinde übernommen. Die Umsetzung und Finanzierung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch die privaten Eigentümer der Abrundungsflächen, auf deren Grundstück die Eingriffe verursacht werden.

## **2. Planungskonzept**

### **2.1 Derzeitiger Bestand**

Kessin erstreckt sich als typisches Straßendorf mit der Siedlung Kessiner Berg auf etwa 1,5 km entlang der Landesstraße (Neubrandenburger Straße/ehemalige B 103). Das denkmalgeschützte Pfarrgehöft mit der angrenzenden Kirche bildet den alten Ortskern. Dieser hat sich heute in östliche Richtung, mit dem Landgasthof, der außerdem ein Haarstudio, ein Bowlingcenter und eine Pension beherbergt, sowie dem neuen Gemeindezentrum mit Spiel- und Freizeitplatz, vergrößert. In den letzten Jahren wurden die verkehrsinfrastrukturellen Anlagen innerhalb der Ortslage erneuert. Das alte, wesentlich lautere Kopfsteinpflaster verschwand. So stellt sich Kessin heute im südlichen Teil und nördlich der L 191 in einem harmonischen Siedlungsbild dar. In Kessin sind verschiedene Baudenkmäler ausgewiesen, die für die Ortslage prägend sind. Hierzu zählen zwei alte Tagelöhnerkaten, die sich im Süden Kessins, an der Neubrandenburger Straße gegenüber stehen. Angrenzend befindet sich das alte Feuerwehrgebäude. Ebenfalls unter Denkmalschutz fallen das gesamte Ensemble des Pfarrhofes und die St. Godehard Kirche mit Friedhof und Kriegerdenkmal. Des Weiteren befinden sich in unmittelbarer Umgebung der Kirche Naturdenkmäler, nördlich an der Grenze zum benachbarten Pfarrhof zwei Linden und südlich entlang des Gehweges die Feldsteinmauer.

Die Bebauung innerhalb des Plangebietes ist vor allem durch Einfamilienhäuser mit Krüppelwalm- bzw. Satteldächern, die größtenteils traufständig, entlang der Neubrandenburger Straße entstanden sind, geprägt. Vereinzelt sind noch eingeschossige Landarbeiterkaten und reetgedeckte Häuser vorhanden. Nach der Wende entstanden außerdem auch in abseits der Neubrandenburger Straße liegenden innerörtlichen Gebieten bzw. in B-Plan Gebieten weitere Einfamilien- und Reihenhäuser, wodurch sich die Ortslage deutlich vergrößerte.

Der Norden und vor allem der Nordwesten der Ortslage weist eine geringere Bebauungsdichte sowie verschiedene städtebauliche Missstände auf. Westlich der L 191 liegen die ungenutzten Häuser, darunter auch der ehemalige "Brandts Cafegarten". Es wird angestrebt, diese Gebäude künftig wieder nutzbar zu machen.



Alter Ortskern: Torhaus und Kirche



Gebäude des ehemaligen "Brandt's Cafegarten"

Neben anderen vereinzelt in Kessin vorzufindenden Gebäuden, die einen hohen Sanierungsbedarf aufweisen, ist ein weiterer städtebaulicher Missstand an der Ecke Neubrandenburger Straße/Kirchweg hervorzuheben. Hier wurde eine Gebäudehälfte nur teilweise abgerissen, während die andere Hälfte neu gebaut wurde. An das Gebäude grenzen zum Kirchweg zugewachsene Toreinfahrten, die ebenfalls einen sehr schlechten Zustand aufweisen.

An das Gelände von Brandts Cafegarten grenzt das Abwasserpumpwerk von Kessin.

Die Umgebung der Ortslage wird durch eine abwechslungsreiche, flachwellige bis hügelige Landschaft mit Acker-, Weide- und Moorflächen, Söllen, Gräben sowie kleineren Waldgebieten charakterisiert. Die Ortslage Kessin selber weist mit einer Allee, die auf den örtlichen Friedhof zuführt, sowie vereinzelt Baumreihen und Einzelbäumen einen erhaltenswerten Baumbestand auf.

Die von Straßen und Wegen abgewandten, hinteren Teile der Grundstücksflächen innerhalb der Ortslage werden zumeist als Hausgärten genutzt.

## **2.2 Städtebauliche Konzeption**

Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kessin umfasst einen Großteil der bebauten Grundstücke im Ortsteil, ohne den Kessiner Berg und ohne die Bebauungsplangebiete.

Auch einige bebaute Grundstücke westlich der Landesstraße L 191, die sich in der Trinkwasserschutzzone I, befinden werden trotz der Konfliktsituation mit dem Wasserrecht in den Geltungsbereich der Satzung mit aufgenommen. Wie bereits erläutert soll die Wiedernutzbarmachung der zum Teil verfallenen Gebäude somit ermöglicht werden. Der Erhalt des ursprünglichen Ortsbildes wäre ansonsten nur schwer möglich.

In den Geltungsbereich mit aufgenommen wurden auch zwei Ergänzungsflächen, die die Ortslage im Süden sinnvoll nach außen abrunden sollen. Bei den aufgenommen Flächen handelt es sich zum einen um den östlichen Teil des Flurstückes 39/14 der Flur 2, Gemarkung Kessin, das sich südlich des örtlichen Kindergartens befindet. Die Fläche wird teilweise noch als Gartenland genutzt.

Zum anderen wurde das Flurstück 85/9 (teilweise) der Flur 2, Gemarkung Kessin als Ergänzungsfläche aufgenommen. Es befindet sich im südwestlichen Randbereich der Ortslage.

Ursprünglich angedacht, letztlich jedoch nicht in den Geltungsbereich der Satzung mit aufgenommen, wurde das Flurstück 51/1. Das Gebiet besitzt einen großen Gehölzbestand aus Grauerlen und Silberweiden und ist des Weiteren durch Quellgerinne sehr feucht. Insgesamt ist es daher als nicht bebaubar zu bewerten.

Um eine ortsuntypische, zu massive Bebauung auf den Ergänzungsflächen zu verhindern, wird in der Satzung festgesetzt, dass an dieser Stelle nur Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss zulässig sind. Außerdem dürfen nur Einzelhäuser mit jeweils maximal zwei Wohnungen errichtet werden.

In einem vorliegenden Geotechnischen Bericht wird für den nördlichen Teil der Ergänzungsfläche auf dem Flurstück 39/14 (teilw.) die Gründung als Flachgründung empfohlen. Die Aufschüttung und der Oberboden sind nicht tragfähig und müssen durch verdichtungsfähigen Kiessand ersetzt werden. Die Gründung sollte vorzugsweise als Platte erfolgen. Des Weiteren ist eine umlaufende, mind. 0,9 m unter der Geländeoberkante gegründete Frostschräge vorzusehen. Es ist nicht auszuschließen, dass die Bodensubstrate im südlichen Bereich der Ergänzungsfläche humoser ausfallen. Daher wird empfohlen bzgl. der Gründung weitere Bodenuntersuchungen vorzunehmen.

Die Fläche des öffentlichen Spielplatzes in der Ortsmitte sowie das Friedhofsgelände um die St. Godehardkirche werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die südwestlich der Neubrandenburger Straße liegenden Flurstücke 41/16 (teilw.), 45/1 und 45/2 der Flur 2, Gemarkung Kessin werden als Sukzessionsflächen festgesetzt. Eine zusätzliche Bebauung der Grünflächen soll vermieden und die Entwicklung naturnaher Flächen begünstigt werden.

Um eine angepasste Neubebauung zu gewährleisten und das Ortsbild zu bewahren, werden örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V in die Satzung aufgenommen. Im übrigen muss sich die Bebauung nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen. Außerdem werden anzupflanzende naturnahe Hecken und die Anpflanzung von Linden außerhalb des Geltungsbereiches als Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Bezüglich der naturnahen Hecken sind heimische Sträucher gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Die Anpflanzung von Thuja und Koniferen wird ausgeschlossen, da diese keinen Biotopwert besitzen. Vorhandene Bäume und Hecken sind zu erhalten. Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

### **2.3 Verkehrserschließung und Stellplätze**

Die Ortslage erstreckt sich entlang der Landesstraße L 191, (ehemals B 103) von welcher diverse Stichstraßen abzweigen, wodurch Kessin insgesamt gut erschlossen ist. Die Anbindung der neu einbezogenen Außenbereichsflächen ist über das vorhandene Straßen- und Wegenetz gesichert. Die Flurstücke 85/9 und 86/3 der Flur 2, Gemarkung Kessin (südliche Ergänzungsfläche) werden über die Flurstücke 30/6 und 85/3 desselben Eigentümers erschlossen. Hier wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 85/9 und 86/3 der Flur 2, Gemarkung Kessin festgesetzt. Im Falle des Verkaufs des hinterliegenden Grundstücks ist die Erschlie-

Bung über die Eintragung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ins Grundbuch zu sichern.

Östlich von Kessin verläuft die Autobahn A 19, die über die Anschlussstelle Kessin schnell zu erreichen ist.

Die Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen oder Zufahrten in einer Entfernung bis zu 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße L 191 (Neubrandenburger Straße) bedarf der Zustimmung bzw. Genehmigung des Straßenbaulastträgers (Land Mecklenburg-Vorpommern, vertreten durch das Straßenbauamt Güstrow).

## 2.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung beträgt rund 11,6 ha. Diese Flächen verteilen sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m <sup>2</sup>
Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils einschließlich Erschließungsflächen	100 323
Ergänzungsflächen	3511
Grünfläche, davon	12029
<i>Spielplatz, öffentlich</i>	<i>2115</i>
<i>Friedhof, öffentlich</i>	<i>4814</i>
<i>Sukzessionsfläche, privat</i>	<i>5100</i>
<b>Σ</b>	<b>115 863</b>

## 3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes sind vorhanden. Für die leitungsgebundenen Anlagen existieren in ausreichendem Maße Anbindungspunkte an vorhandene Leitungssysteme der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger. Die Versorgungsträger werden als Träger öffentlicher Belange in das Planungsverfahren eingebunden. Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur dargestellt. Die vorhandenen Leitungen und deren Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten.

### 3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet ist vollständig an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Wasserver- und Abwasserentsorgung erfolgen über das Leitungsnetz des Warnow Wasser- und Abwasserverbandes (WWAV). Betreiber der Anlagen ist die EURAWASSER Nord GmbH. Südlich von Kessin befindet sich im Außenbereich ein Wasserwerk zur Entnahme von Oberflächenwasser aus der Warnow.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzonen I und II (OW I und II – Schutzgebiet für Oberflächengewässer) der Oberflächenwasserfassung Warnow. Diese Schutzzonen wurden durch den Beschluss-Nr. 54-15/80 vom 20. März 1980 durch den Bezirkstag Rostock festgesetzt. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern behalten die auf der Grundlage des Wasserrechts der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete ihre Gültigkeit. Die Tatbestände für die Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind in der „Schutzzonenordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow“ als Bestandteil des o.g. Beschlusses geregelt. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist auf Grund der Lagerung in den Trinkwasserschutzzonen I und II verboten.

Im Bereich der Trinkwasserschutzzone I – die in der Planzeichnung durch Schraffur deutlich gekennzeichnet ist – besteht laut gültiger Schutzzonenverordnung ein Neubauverbot von Hoch- und Tiefbauten. Alle Baumaßnahmen in der Trinkwasserschutzzone I sind unter dem Aspekt des Trinkwasserschutzes mit dem Landkreis (Untere Wasserbehörde) abzustimmen. Über mögliche Ausnahmen hinsichtlich der Verbote und Nutzungsbeschränkungen entscheidet der Landkreis (Untere Wasserbehörde).

Für das Plangebiet liegt eine Löschwasserkonzeption vor, die mit der zuständigen Feuerwehr abgestimmt wurde. Die Löschwasserversorgung ist über Hydranten und die mögliche Wasserentnahme aus der Warnow sichergestellt.

### **3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

In der Ortslage Kessin existiert eine zentrale Schmutzwasserentsorgung. Das anfallende Schmutzwasser wird über Hausanschlussleitungen in der Neubrandenburger Straße zusammengeführt und anschließend über ein vorhandenes Abwasserpumpwerk in die Kläranlage Rostock entsorgt.

Das im Plangebiet anfallende, unbelastete Regenwasser soll innerhalb der Grundstücke zur Versickerung gebracht bzw. für Bewässerungszwecke genutzt werden. Im Bereich des Wiesenweges bestehen weitestgehend ungünstige Verhältnisse für eine Niederschlagsversickerung. Grund hierfür sind die dominierenden Sedimente Geschiebemergel bzw. Geschiebelehm. Der Geschiebemergel besitzt eine äußerst geringe Wasserdurchlässigkeit und wirkt demzufolge als Wasserstauer. Bei Starkregen oder Schneeschmelze können die Grundwasserspiegel geländegleiches Niveau erreichen. Daher soll das Regenwasser in diesem Bereich in die vorhandenen Entwässerungsmulden am Wiesenweg eingeleitet werden, die in Richtung Warnow entwässern.

### **3.3 Energieversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die e.dis sichergestellt. Der Anschluss an die zentrale Erdgasversorgung ist über die in der Neubrandenburger Straße vorhandenen Leitungen der e.on Hanse Gas AG möglich. Der Anschluss ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit den Versorgungsträgern abzustimmen. Der Verlauf der vorhandenen Leitungen ist zu beachten.

### **3.4 Abfallentsorgung / Altlasten**

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Bad Doberan. Durch die städtebauliche Konzeption des Plangebietes ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung gewährleistet.

Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und eine Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Aufgrund der Nutzungscharakteristik des Plangebietes bestehen seitens der Gemeinde auch keine entsprechenden Verdachtsmomente.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Bad Doberan wird hingewiesen.

### **3.5 Telekommunikation**

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom bzw. die Kabel Deutschland GmbH sichergestellt. Ein ausreichendes Leitungsnetz ist in Kessin vorhanden. Für einen notwendigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit den Versorgungsträgern zu führen.

## **4. Immissionsschutz**

Da es sich bei dem Plangebiet um einen bereits weitestgehend bebauten Bereich analog zu § 34 BauGB handelt, ist bei der Immissionsbetrachtung durch den Verkehr sowie anderer Immissionen von der vorhandenen Situation auszugehen.

Die wesentliche Immissionsquelle ist die L 191 (ehemalige B 103), die vom Durchgangsverkehr und Anliegern genutzt wird. Durch die Planung werden keinen nennenswerten zusätzlichen Verkehre verursacht. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 wurde eine Lärmberechnung durchgeführt und es wurden dementsprechende Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen. Aus der Berechnung geht hervor, dass die Ortsdurchfahrt 1997 täglich von 8.423 Fahrzeugen passiert wurde. Laut der aktuellen Straßenmengenkarte konnte diese Zahl mit Inbetriebnahme der Autobahn A 20 reduziert werden. So passierten 2005 nur noch 6.512 Kraftfahrzeuge pro Tag die Ortslage. Dementsprechend wurde die Bundesstraße B 103 jüngst zur Landesstraße L 191 abgestuft. Des Weiteren wurde die Neubrandenburger Straße (Ortsdurchfahrt Kessin) seit der damaligen Lärmberechnung saniert, das ursprüngliche Kopfsteinpflaster wurde durch Asphalt als Straßenoberfläche ersetzt. Die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr konnte im Vergleich zu 1997 durch die Reduzierung der Verkehrsmenge und die Sanierung der L 191 gemindert werden.

Dennoch sind entlang der Neubrandenburger Straße passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Der Schutz der Anwohner kann, da es sich hier um eine Innerortslage mit dichter Straßenbebauung und Zufahrten zu den Grundstücken handelt und demzufolge Lärmschutzwände nicht realisierbar sind, nur durch eine lärmabgewand-

te Raumorientierung und, wenn diese nicht möglich ist, durch bauliche Maßnahmen - passive Maßnahmen - an den Fassaden erfolgen. Entsprechend der DIN 4109 als Grundlage, wird empfohlen. Fassaden und Fenster sind mit einem Schalldämm-Maß von mindestens 35 (dB)A zu realisieren. Für Schlafräume und Kinderzimmer in erster Reihe an der Neubrandenburger Straße sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht. Des Weiteren sollten Außenwohnbereiche in diesem Bereich, die Eigenabschirmung des eigenen Hauses nutzend, jeweils auf der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

Die einbezogenen Ergänzungsflächen liegen in größerem Abstand zur Landesstraße, so dass hier keine unzulässigen Immissionen einwirken.

Von landwirtschaftlichen Nutzungen gehen keine dauerhaften Beeinträchtigungen aus. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z.B. zur Erntezeit auf den angrenzenden Ackerflächen, sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum von den Anwohnern zu tolerieren.

## **5. Sonstiges**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung Bodendenkmale bekannt, z.B. im Bereich des Pfarrhofes. Weitere Bodendenkmale werden vermutet. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz). Das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege ist rechtzeitig über die Maßnahmen zu informieren.

Wenn während der Erdarbeiten Funde und auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist sofort die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern und Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige (§ 11 Denkmalschutzgesetz).

Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V. Vermessungsmarken

sind nach § 7 Vermessungs- und Katastergesetz M-V gesetzlich geschützt und dürfen nicht verändert, entfernt oder überbaut werden. Mögliche Beeinflussungen durch Bauvorhaben sind mind. 4 Wochen vor Beginn einer Baumaßnahme mit dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Schwerin abzustimmen.

## **6. Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen**

### **6.1 Vorbemerkungen**

Durch die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kessin werden im Geltungsbereich naturschutzrechtlich zu wertende Eingriffe vorbereitet. Eingriffe in Natur und Landschaft in Sinne der Naturschutzgesetzgebung sind Veränderungen der Gestaltung oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Naturhaushalt umfasst das ganzheitliche Wirkungsgefüge aller natürlichen Faktoren.

Nach § 19 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Dabei sind bereits auf Ebene der Planung die Umweltbelange frühzeitig mit einzubinden und Vorhaben im Sinne einer umweltschonenden Flächenentwicklung zu steuern. Für die hier vorgelegte Satzung wird der erforderliche Ausgleich innerhalb bzw. im Umfeld des Eingriffsgebietes vollzogen. Die rechtliche Absicherung für die Bereitstellung der Ausgleichsflächen und für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch vertragliche Vereinbarungen mit den Eigentümern gewährleistet.

Aufgrund der Bestimmungen des § 34 Abs. 5 BauGB und des § 14 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz M-V (LNatG M-V) in Verbindung mit § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, die nach § 34 BauGB zulässig sind, nicht als Eingriffe anzusehen und ziehen daher keine Verpflichtung zu Ausgleichsmaßnahmen nach sich. Daher sind für die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für die Betrachtung der Ausgleichsmaßnahmen ausschließlich die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 einbezogenen Ergänzungsflächen heranzuziehen.

Die Einbeziehung von Ergänzungsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfolgt an einer Stelle, an der eine Bebauung der Abrundung der Ortslage dient. Diese unbebauten Flächen sind derzeit aufgrund ihrer Lage als Außenbereichsflächen zu bewerten.

### **6.2 Bestandsdarstellung**

Die Ergänzungsfläche auf dem östlichen Teil des Flurstückes 39/14, der Flur 2, Gemarkung Kessin im Westen der Ortslage Kessin wird im Norden durch die Flächen des Kindergartens, im Westen und Süden durch Feuchtwiesen mit Röhrichtbestand und im Osten durch den ausgebauten Wiesenweg, der nach Süden in einen unbefestigten Weg übergeht, begrenzt. Auf der Fläche, die etwa 2912 m<sup>2</sup> umfasst, befinden

sich ein ungenutzter, aufgelassener Kleingarten (13.7.3) sowie drei Hausgärten (13.8), die derzeit noch genutzt werden. (Hinweise zur Eingriffsregelung, M-V, 1999)

Die Fläche des Flurstückes 85/9 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Kessin wird im Norden und Osten durch bebaute Grundstücksflächen begrenzt, die durch das Flurstück 85/3 voneinander getrennt sind, über welches die Zuwegung zur Ergänzungsfläche erfolgen soll. Im Süden und Westen befinden sich auch hier Feuchtwiesen mit Röhrichtbestand. Die Fläche ist etwa 599 m<sup>2</sup> groß und ist als Hausgarten anzusprechen.

### 6.3 Methodik

Das zentrale Thema der Grünordnung ist die Abarbeitung der oben erläuterten naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Zur umfassenden Beurteilung des Eingriffes und der zu erwartenden Eingriffsfolgen sind Naturhaushalt, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie das Landschafts- und Ortsbild des Planungsraumes zu erfassen und zu bewerten. Der derzeitige Zustand wird als "Voreingriffszustand" mittels einer numerischen Einteilung bewertet.

Auch der Zustand, der sich nach vollständiger Realisierung der durch die Ergänzungssatzung ermöglichten Bebauung ergibt, wird nach gleichem Schema bewertet. So wird innerhalb der Bauflächen auf den hinzugezogenen Außenbereichsflächen die Wertigkeit des Planungsraumes abnehmen, innerhalb der Grün- und Maßnahmenflächen sowie auf den künftigen Hausgartenflächen sind dagegen Aufwertungen zu verzeichnen.

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache (gem. Biotoptypenkatalog/ Biotopkartieranleitung M-V), da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" werden insbesondere die

- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und
- die regionale Einstufung in die "Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD" als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung.

In der Tabelle 1 sind die eingriffsrelevanten Biotop- und Nutzungstypen zusammengefasst. Dabei sind - wie Eingangs erläutert - nur die Flächen zu berücksichtigen, die gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wurden.

Tab. 1: Vorkommende und eingriffsrelevante Biotop- und Nutzungstypen

Nr. Biotoptyp	Biotoptyp M- V	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensations- erfordernis
13.7.3	Aufgelassene Kleingartenanlage	1020	1,5	1,5
13.8	Hausgarten	2491	1	1

## **6.4 Eingriffsdarstellung**

### Versiegelung für Bebauung

Innerhalb der beiden eingriffsrelevanten Außenbereichsflächen von 3511 m<sup>2</sup> ist die Errichtung von insgesamt 3 Wohngebäuden möglich. Dabei wird eine maximale Versiegelung von ca. 600 m<sup>2</sup> für Gebäude und Nebenanlagen angenommen. Es wird angenommen, dass innerhalb der Grundstücksflächen für Gebäude mit Nebengebäuden jeweils max. 200 m<sup>2</sup> vollversiegelt werden. Maximal 100 m<sup>2</sup> sollen jeweils zusätzlich als teilversiegelte Flächen (für Hofzufahrten, Wege) berechnet werden. Die verbleibenden Flächen sollen als Hausgärten oder Flächen für naturnahe Heckenanpflanzungen genutzt werden.

### Umwandlung vorhandener Biotope in Ziergärten

Die Fläche der einbezogenen Außenbereichsflächen beträgt rund 3511 m<sup>2</sup>. Die maximale Voll- und Teilversiegelung (inklusive Nebenanlagen) beträgt 900 m<sup>2</sup>. Die Fläche die für Kompensationsmaßnahmen durch die Anpflanzung von Hecken in Anspruch genommen wird, umfasst etwa 419 m<sup>2</sup>. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die restlichen Flächen von etwa 2192 m<sup>2</sup> in Ziergärten (Biotoptyp 13.8.4) umgewandelt werden. Die Fläche entfällt zu etwa einem Drittel auf aufgelassene Kleingärten und zu etwa zwei Dritteln auf genutzte Hausgärten. Dementsprechend entfallen 1462 m<sup>2</sup> (zwei Drittel) auf Flächen, auf denen zum jetzigen Zeitpunkt bereits entwickelte Haus- bzw. Ziergärten höherer Wertigkeit vorhanden sind. Für diese Flächen ist daher kein Ausgleich erforderlich.

Ziergärten werden mit einem Biotopwert von 0 bewertet. Die aufgelassenen Kleingärten (ein Drittel der Fläche) besitzen mit einer Wertstufe von 1,5 einen höheren Biotopwert, womit bei der Umwandlung dementsprechend ein Kompensationserfordernis entsteht. Die Anlage von Ziergärten kann hierbei jedoch als Minimierungs- bzw. kompensationsmindernde Maßnahme genutzt werden.

### Landschaftsbild

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt durch die Einbeziehung der beiden bebaubaren Ergänzungsflächen nicht. Diese sind kleinteilig und runden die Ortslage ab. Es ist nach § 34 BauGB eine eingeschossige, angepasste Bauweise mit Einzelhäusern möglich. Durch die Ordnung z. T. ungepflegter Flächen wird eher eine Aufwertung des Ortsbildes erreicht. Die vorgesehene Anpflanzung von Hecken zu den Feuchtgebieten hin wird zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes führen.

### Totalverlust

Der Berechnung wurde zu Grunde gelegt, dass rund ein Drittel der Ergänzungsfläche als aufgelassene Kleingartenanlage (Wertstufe 1,5) und zwei Drittel als genutzte Hausgärten (Wertstufe 1) angesprochen und entsprechend bewertet werden können. Ebenfalls wurde zu Grunde gelegt, dass auf einem Drittel der Fläche, mit der Wertstufe 1,5, ein Gebäude mit Nebenanlagen und auf den anderen zwei Dritteln der Er-

gänzungsfläche, mit der Wertstufe 1, die weiteren zwei Gebäude mit Nebenanlagen entstehen.

Das resultierende Kompensationserfordernis geht aus Tab. 2 hervor. Jeder Wertstufe eines Biotoptyps ist ein Kompensationsfaktor zugeordnet. Zusätzlich wird ein Faktor für Versiegelung addiert. Multipliziert man dieses Kompensationserfordernis mit der jeweils betroffenen Flächengröße, erhält man ein Flächenäquivalent, das durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist.

Tab. 2: Darstellung des Totalverlustes an Biotoptypen

Biotoptyp	Maßnahme	Flächenverbrauch bzw. Beeinträchtigung in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Faktor Flächenversiegelung/ Wirkungsfaktor	Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
13.7.3 Aufgelassene Kleingartenanlage	Vollversiegelung durch Überbauung	200	1,5	1,5	0,5	0,75	300
	Teilversiegelung durch Überbauung	100	1,5	1,5	0,2	0,75	128
	Verlust durch Anlage Ziergärten	730	1,5	1,5	-	0,75	821
13.8 Hausgärten	Vollversiegelung durch Überbauung	400	1	1	0,5	0,75	450
	Teilversiegelung durch Überbauung	200	1	1	0,2	0,75	180
							<b>1879</b>

Der Totalverlust durch Versiegelung und die Anlage von Ziergärten beträgt 1879 Punkte.

## 6.5 Minimierungsmaßnahme und Kompensationserfordernis

Die Anlage der Ziergärten und die Entsiegelung vorhandener Gebäude und Befestigungen wird als Minimierungsmaßnahme dem Totalverlust von 1879 Punkten gegenüber gestellt. In Tabelle 3 wird die Minimierungsmaßnahme dargestellt. Das entgeltliche Kompensationserfordernis ergibt sich anschließend aus der Differenz des Totalverlustes und dem Äquivalent der Minimierungsmaßnahme.

Tab. 3: Minimierungsmaßnahme

Biotoptyp	Maßnahme	Flächenverbrauch/-größe	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Faktor Flächenversiegelung bzw. Entsiegelung	Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent
Aufgelassene Kleingartenanlage/Hausgarten	Anlage von Ziergärten	730 m <sup>2</sup>	0	0,7	0	0,75	383
Aufgelassene Kleingartenanlage/Hausgarten	Entsiegelung vorhandener Gebäude und Befestigungen	110 m <sup>2</sup>	1	-	0,5	0,75	41
							<b>424</b>

Aus dem Totalverlust von 1879 Punkten, minimiert durch die Anlage von Ziergärten und die Entsiegelung der vorhandenen Bebauung mit 424 Punkten, ergibt sich ein entgültiges **Kompensationserfordernis von 1455 Punkten.**

Der Baumbestand ist im gesamten Geltungsbereich entsprechend der folgenden, festgesetzten Schutzmaßnahmen zu erhalten: einheimische Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm und mehrstämmige Laubbäume ab 80 cm Gesamtumfang zweier Stämme, gemessen in 1,0 m Höhe über Geländeoberfläche, Großsträucher ab 3,0 m Höhe und freiwachsende Hecken ab 10,0 m Länge sind zu erhalten. Sie sind vor Beeinträchtigungen sowie während Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Pflegemaßnahmen und Maßnahmen zur Abwehr unmittelbar drohender Gefahren sind zulässig. Der Abgang von Bäumen, Großsträuchern und Hecken ist gleichwertig innerhalb der Grundstücksfläche zu ersetzen.

Dieser festgesetzte Baumschutz geht über das Maß des in § 26a LNatG M-V gesetzlich geregelten Baumschutzes hinaus. Die Gemeinde möchte damit auch vorhandene Gehölze in Kessin erhalten, deren Stammumfang zwischen 60 cm und 1,0 m liegt und eine ausreichende Begrünung dauerhaft gewährleisten. Die Festsetzung erfolgt daher pauschal für die genannten Gehölze, ohne eine Unterscheidung zwischen den nach LNatG M-V gesetzlich geschützten und den nicht gesetzlich geschützten Bäumen vorzunehmen. Auf eine Darstellung der einzelnen Bäume im Lageplan wird daher verzichtet. Eine solche Darstellung würde die Erstellung eines Vermessungsplanes erfordern; dieses Erfordernis wird jedoch für die vorliegende Satzung nach § 34 BauGB nicht gesehen.

## **6.6 Ausgleichsmaßnahmen und Bilanzierung**

In Kessin bestimmt v.a. die Bodenversiegelung das Kompensationserfordernis. Als Ausgleichsmaßnahmen sind Anpflanzungen von Hecken und Bäumen vorgesehen, wodurch auch eine Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes erreicht wird.

### **- Anpflanzung von naturnahen Hecken am Rand der einbezogenen Außenbereichsflächen**

Am westlichen Rand der Ergänzungsfläche auf dem Flurstück 39/14 sollen zweireihige naturnahe Hecken mit einer Gesamtfläche von ca. 419 m<sup>2</sup> angepflanzt werden. Es sind ausschließlich einheimische Sträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung von Thuja und Koniferen wird ausgeschlossen, da diese keinen Biotopwert besitzen.

### **- Anpflanzung von Linden**

Außerhalb von Kessin, entlang des unbefestigten Weges von Kessin nach Niex, sollen auf dem Flurstück 24, Flur 2, Gemarkung Kessin und dem Flurstücke 118, Flur 1, Gemarkung Hohen Schwarfs, als Ergänzung der vorhandenen Baumreihe, 17 Linden (*Tilia spec.*) angepflanzt und dauerhaft erhalten werden.

Für die Kompensationsmaßnahmen ergibt sich die in Tab. 4 dargestellte Bewertung.

Tab. 4: Kompensationsmaßnahmen

Flurstück	Kompensationsmaßnahme	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe derzeit	Kompensationsfaktor	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
39/14 (teilw.)	Anlage naturnaher Hecken	419	2	2	0,75	629
24, 118	Anpflanzung von 17 Linden (25 m <sup>2</sup> /Baum)	425	2	2	1	850
						<b>1479</b>

## Bilanzierung

Dem durch den Eingriff verursachten Kompensationsbedarf mit einem Flächenäquivalent von 1455 Punkten steht ein Flächenäquivalent von 1479 Punkten (Tab. 4) durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen gegenüber.

Der durch die Planung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen. Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Anpflanzung der Hecke wird den entsprechenden Eigentümern der Baugrundstücke zugeordnet, auf denen die Pflanzungen vorzunehmen sind.

Bezüglich der Anpflanzung der Linden, im Bereich des Flurstückes 24, Flur 2, Gemarkung Kessin und des Flurstückes 118, Flur 1, Gemarkung Hohen Schwarfs, wird die Pflanzung von 12 Linden dem Flurstück 39/14 sowie die Pflanzung von 5 Linden dem Flurstück 85/9, Flur 2, Gemarkung Kessin zugeordnet.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird in städtebaulichen Verträgen fixiert, um die Realisierung zu gewährleisten.

## 7. SPA - und FFH - Problematik sowie NSG - Betroffenheit und Artenschutz

Aufgrund der an den Geltungsbereich der Satzung angrenzenden naturschutzrechtlichen Schutzgebiete (NSG - Naturschutzgebiet, SPA - Special Protection Area und FFH - Flora-Fauna-Habitat-Schutzgebiet) wurde eine Gutachterliche Stellungnahme bezüglich der Vereinbarkeit der Planungen mit den Schutz- und Erhaltungszielen der Schutzgebiete erstellt (siehe Anlage).

Es wurde festgestellt, dass sich die Planung nicht negativ auf die angrenzenden Schutzgebiete auswirken wird. Auch die vorhandenen Arten werden durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt. Dennoch wird als Minimierungsmaßnahme das Anbringen von fünf Nistkästen für Halbhöhlenbrüter (Bachstelze, Gartenrotschwanz) sowie das Anbringen eines Großnistkastens (für Gänsesäger, Waldkauz) vorgeschlagen. Diese Minimierungsmaßnahme wird als Festsetzung in die Satzung aufgenommen.

Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass eine bessere Ausschilderung der NSG - Grenzen im Gemeindegebiet erfolgen sollte, da diese momentan unzureichend ist.

## **8. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften**

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wird nach § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) aufgestellt. Sie dient der Anpassung der Baulichkeiten an die örtlichen Verhältnisse in Kessin, ohne jedoch die gestalterischen Möglichkeiten zu sehr einzuschränken.

Die Festsetzungen dienen daher vorwiegend der Dach- und Fassadengestaltung sowie den Außenanlagen. Um das Ortsbild nicht durch unangepasste Bauweisen zu beeinträchtigen, wurden Bauvorschriften für die Gebäude entlang der Neubrandenburger Straße getroffen. In den rückwärtigen Bereichen soll die Bebauung offener erfolgen und nicht reglementiert werden.

Für Gebäude in der ersten Reihe an der Neubrandenburger Straße gilt: Die Dächer sind nur als Satteldächer, Zeldächer, Mansarddächer, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Als Dacheindeckungen sind nicht glänzende, einfarbig rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Ziegel zulässig. Außerdem ist die Eindeckung mit Reet und für Dächer unter 15° Dachneigung mit Dachbahnen zulässig. Die Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Außerdem sind Holzfassaden mit Ausnahme von Blockbohlenhäusern zulässig. Putzfassaden sind nur als Glattputz und wie Holzfassaden nur in weiß oder in gebrochenen Tönen der Farben weiß, beige, gelb, braun, grau oder rot zulässig. Klinkerfassaden sind nur in naturrotem, rotbraunem, braunem oder weißem Klinker zulässig. Durch diese Festsetzung soll versucht werden den ursprünglichen Charakter des Dorfes so gut wie möglich zu erhalten.

Für das gesamte Plangebiet gilt: Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Kunststoff-Fassaden oder -Dächern und von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Damit sollen Materialien vermieden werden, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen würden.

Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Als Vorgarten gilt der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter auf den der zugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseiten ist nicht zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Diese Festsetzungen dienen dazu, das Gesamtbild der Freiflächen nicht zu beeinträchtigen.

Es wird an dieser Stelle auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Der Verstoß kann mit Bußgeld geahndet werden.

Gemeinde Dummerstorf, den

Der Bürgermeister