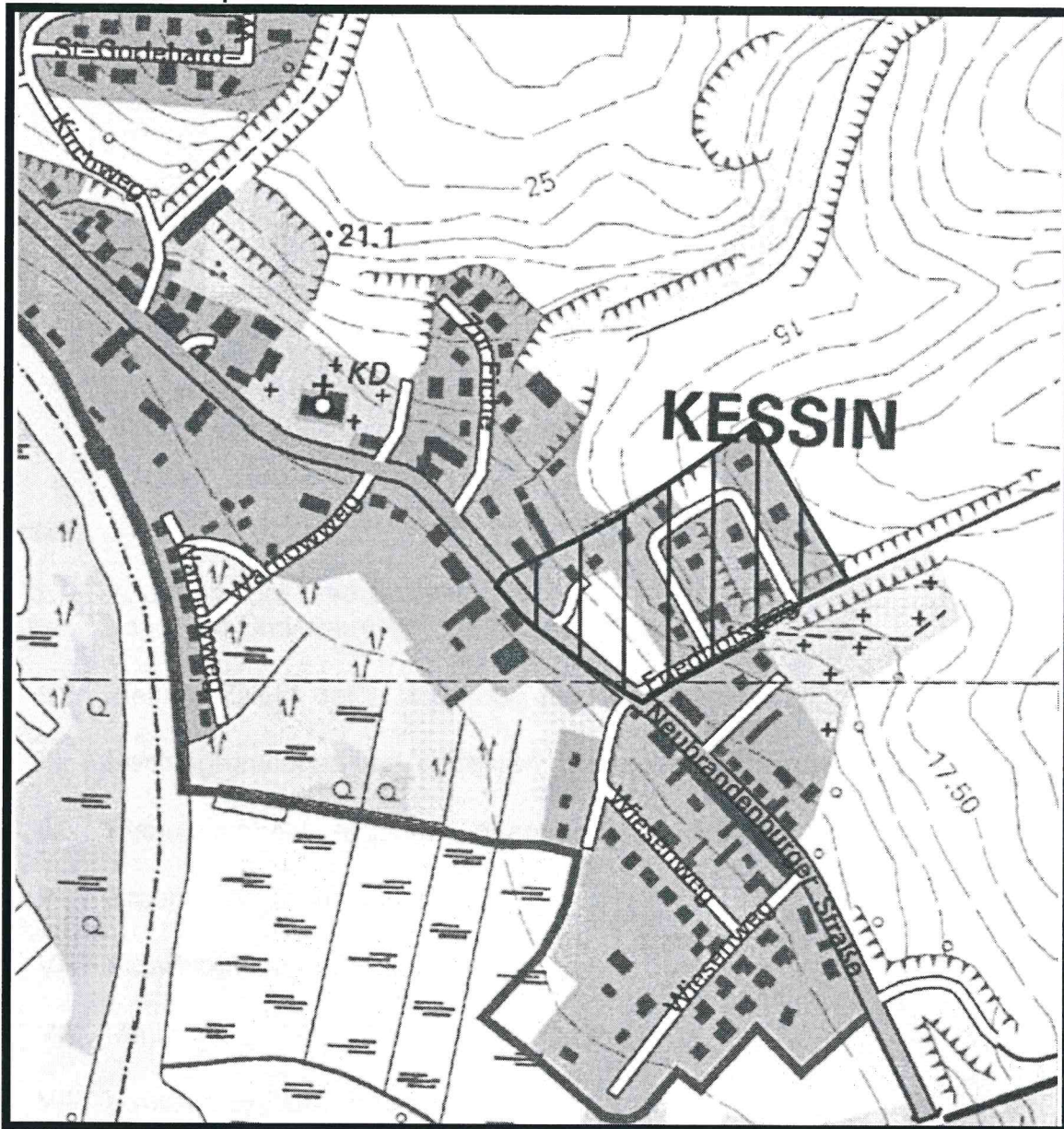




© GeoBasis-DE/M-V 2011

Gemeinde Dummerstorf

Landkreis Rostock
Land Mecklenburg-Vorpommern

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 -Ortsmitte-
der ehemaligen Gemeinde Kessin, nordöstlich der B 103 (jetzt L 191),
nordwestlich des Alt Roggentiner Weges in Kessin

Dummerstorf, 04.09.2013




Axel Wiechmann
Bürgermeister

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 -Ortsmitte-
der ehemaligen Gemeinde Kessin, nordöstlich der B 103 (jetzt L 191),
nordwestlich des Alt Roggentiner Weges in Kessin

Inhalt:	Seite
I. Angaben zum Ursprungsplan, Lage und Charakteristik des Plangebiets	3
II. Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplans	4
III. Rechtsgrundlagen und Verfahren, Darstellung der Änderungen	4
IV. Planungsinhalte, einzelne Gegenstände der 1. Änderung	6
V. Ergebnisse der Abwägung	7
VI. Auswirkungen der Planänderung	8
VII. Maßnahmen zur Sicherung der Planung	9
VIII. Hinweise zur Umsetzung der Planung	9

Verfasser
1. Änderung



TÜV NORD Umweltschutz
GmbH & Co. KG
Trelleborger Str. 15
18107 Rostock
Herr Dipl.-Ing. W. Schulze
AKMV 505-91-3-d

TEL.: (0381) 7703 446
FAX: (0381) 7703 450
E-Mail: wschulze@tuev-nord.de

I. Angaben zum Ursprungsplan

Lage und Charakteristik des Plangebiets

Das Bebauungsplangebiet liegt im zentralen Bereich des Ortsteils Kessin der Gemeinde Dummerstorf.

Die ehemalige Gemeinde Kessin hat für die Ortsmitte des Ortsteils Kessin den Bebauungsplan Nr. 6 aufgestellt.

Nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.10.1998 gemäß § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468) und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Bad Doberan wurde die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 - Ortsmitte - nordöstlich der B 103 (jetzt L 191), nordwestlich des Friedhofsweges in Kessin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Mit dem Zusammenschluss der Gemeinden des ehemaligen Amtes Warnow Ost gilt der Bebauungsplan nun als Bebauungsplan der Gemeinde Dummerstorf fort.

Die bestehenden Baulücken in zentraler Lage in der Ortsmitte sollten einer Bebauung zugeführt werden, um den Ort funktionell und gestalterisch aufzuwerten.

Das Ziel des Bebauungsplans war es, im Zusammenhang mit der umgebenden dörflichen Bebauung Baurecht zu schaffen für überwiegend eingeschossigen Wohnungsbau in Form von Einfamilienhäusern als Einzel- und Doppelhäuser. Wegen der attraktiven Lage in der Ortsmitte sollten an der Ortsdurchfahrt der B 103 (jetzt L 191) Einrichtungen für die Versorgung der wachsenden Bevölkerung der Gemeinde Kessin angesiedelt werden. Entsprechend diesen Zielstellungen wurde der Bereich an der B 103 (jetzt L 191) als Mischgebiet und der dahinter liegende Bereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem etwa 20 Einfamilienhäuser errichtet werden konnten.

Für die Flächen des allgemeinen Wohngebiets hat sich eine vollständige Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 6 der ehemaligen Gemeinde Kessin eingestellt.

Der Bereich des Mischgebiets ist nur teilweise mit Wohngebäuden bebaut; bisheriger Altbestand ist abgerissen worden.

Mit den weiter bestehenden Baulücken droht ein städtebaulicher Missstand in der Ortsmitte von Kessin einzutreten.

Ein Bedarf, die angestrebte Nutzung im Sinne eines Mischgebiets zur Versorgung der Bevölkerung zu vollziehen, ist trotz mehrfachen Bemühungen des Eigentümers und der Gemeinde Dummerstorf nicht mehr zu erkennen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt durch:

die Straßengrenzen der südwestlich der B 103 (jetzt L 191) gelegenen Grundstücke,

die Südostgrenze der Nachbarflurstücke 14/3 und 57,

die Grenze zur im Nordosten angrenzenden Ackerfläche des Flurstücks 17/3,

die Nordwestgrenze des Friedhofs (Flurstück 63) und die Südostgrenze der zum Friedhofseingang führenden Allee (Flurstück 60) (Alt Roggentiner Weg).

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von etwa 2,5 ha.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans hat sich eine vollständige Nutzung der Flächen des allgemeinen Wohngebiets durch 20 Einfamilienhäuser eingestellt.

Im bisherigen Mischgebiet sind die ursprünglichen Gebäude abgetragen worden, darunter auch ein Baudenkmal, dessen Erhalt nicht mehr sinnvoll möglich war.

Daneben bestehen dort drei Einfamilienhäuser, die über eine gemeinsame Zufahrt von der Landesstraße aus erschlossen sind und ein nicht störender Gewerbebetrieb.

Die weiteren Flächen liegen brach und es droht die Entwicklung bzw. Verfestigung eines städtebaulichen Missstandes.

II. Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplans

Zur Abrundung des Ortsbildes im zentralen Bereich der Ortsdurchfahrt, zur Vermeidung der Entstehung bzw. Verfestigung eines städtebaulichen Missstandes und zur Sicherung der Nutzung der vorhandenen Baulücken durch bedarfsgerechten Wohnungsbau soll der Bebauungsplan Nr. 6 der ehemaligen Gemeinde Kessin geändert werden.

Hauptziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 der ehemaligen Gemeinde Kessin ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets anstelle eines Mischgebiets und die Anpassung weiterer untergeordneter Festsetzungen an diese Nutzung.

Das betrifft erkennbar die Bauweise, Bauhöhen, Dachneigungen, Erhaltungs- und Anpflanzgebote, sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

Damit soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebiets gewährleistet werden.

Trotz langjähriger Bemühungen und der privilegierten Lage an der B 103 bzw. nun der L 191 hat es sich nicht als möglich erwiesen, den vorliegenden Bereich des bisherigen Mischgebiets zur Ansiedlung von Versorgungseinrichtungen zu nutzen.

Bedauerlicher Weise ist trotz der Feuerwehr und der Kindertagesstätte, die in unmittelbarer Umgebung liegen, keine weitere Zentrumsbildung gelungen.

Daher sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die verbliebenen Flächen des bisherigen Mischgebiets einer Wohnnutzung zuzuführen. Damit wird die Ortsdurchfahrt des Ortsteils Kessin baulich abgerundet und ein entsprechendes städtebauliches Erscheinungsbild geschaffen.

Auch der angrenzenden Nachbarschaft wird so der Eindruck eines verwahrlosten Umfeldes, von dem verschiedene Störungen ausgehen, genommen.

III. Rechtsgrundlagen und Verfahren, Darstellung der Änderungen

Mit der BauGB-Novelle durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) wurde zum 1. Januar 2007 in Anlehnung an die Regelungen über die vereinfachte Änderung eines Bauleitplans in § 13 BauGB ein "beschleunigtes Verfahren" eingeführt. Mit dem § 13a BauGB steht unter bestimmten Voraussetzungen ein Instrument der städtebaulichen Planung zur Verfügung, das rechtspolitisch das Ziel verfolgt, die Begünstigung einer Entwicklung des Gemeindegebiets "nach innen" zu befördern. Mit dem beschleunigten Verfahren wird ein Instrument zur deutlichen Erleichterung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung bereitgestellt, dass insbesondere hinsichtlich des teilweise überschießenden Umgangs mit der Umweltprüfung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung eine Begünstigung bewirkt.

Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung ist u.a. dass in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

- Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 werden keine Vorhaben vorbereitet, die eine Grundfläche von mehr als 20.000 m² überschreiten.
Die überbaubare Fläche wird durch die Planung reduziert.
- Es werden keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
Solche Vorhaben sind im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets nicht anzusiedeln.

- Im Westen der Ortslage Kessin befinden sich das Europäisches Vogelschutzgebiet "Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz" (DE 2137-401), sowie das FFH-Gebiet "Warnowtal mit kleinen Zuflüssen" (DE 2138-302).
Es ist nicht erkennbar, dass durch die Änderung eines innerörtlichen Bebauungsplans auf kleinen Teilflächen von Mischgebiet in allgemeines Wohngebiet die Erhaltungsziele oder Schutzzwecke dieser Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt würden.

Somit liegen hier die grundsätzlichen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vor.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB (vereinfachtes Verfahren) entsprechend anzuwenden.

- Hier wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen. Stattdessen erhielt die Öffentlichkeit in der Zeit vom 23.05.2013 bis zum 07.06.2013 Gelegenheit, sich im Bauamt der Gemeinde Dummerstorf anhand des Vorentwurfs über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich dazu zu äußern (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Darauf wurde am 15.05.2013 hingewiesen.
- Nach der Billigung des Entwurfs am 11.06.2013 wurde zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB eine öffentliche Auslegung in der Zeit vom 24.06.2013 bis zum 26.07.2013 durchgeführt. Dies wurde durch Abdruck im „Dummerstorfer Amtsanzeiger“, amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Dummerstorf am 15.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB holte die Gemeinde die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 14.06.2013 ein.
- Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie die Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) erfolgt parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.
- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden (§ 13a i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der als Teil-Flächennutzungsplan der Gemeinde Dummerstorf fortgeltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Kessin von März 1999 stellt den betroffenen Bereich als gemischte Baufläche dar.
Dem Entwicklungsgebot wird somit nicht entsprochen.
Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets in keiner Weise beeinträchtigt.
Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan daher im Wege der Berichtigung angepasst. Gegebenenfalls wird die Berichtigung des Teil-Flächennutzungsplans für die ehemalige Gemeinde Kessin mit einer Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans verbunden.
- Aufgrund der Änderung des Bebauungsplans sind tatsächlich keine Eingriffe zu erwarten bzw. gelten sie gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die entsprechenden Besonderheiten bei den Bekanntmachungen gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wurden beachtet.

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans beziehen sich grundsätzlich auf die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets anstelle eines bisherigen Mischgebiets.

Bezüglich der Darstellungen der Änderungen wird insbesondere der Erlass des Ministeriums für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 11. April 2001, Az.: VIII 230a 5.10.18.12, -Hinweise zur Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Flächennutzungsplänen sowie Bebauungsplänen und anderen städtebaulichen Satzungen- herangezogen.

Vorgenommen wird die 1. Änderung auf einer schwarz-weißen Fassung des Ursprungsbebauungsplans.

Die einzelnen Festsetzungen infolge der 1. Änderung werden durch farbige Darstellung und unter Verwendung der entsprechenden Planzeichen der Planzeichenverordnung (-PlanzV) vorgenommen.

Entfallende Festsetzungen werden durch rotes Auskreuzen deutlich gemacht.

Mittels textlicher Festsetzung (Änderungsbefehle) werden die Gegenstände der 1. Änderung, soweit sie textlicher Natur sind, festgesetzt.

Im Ergebnis der 1. Änderung ist beabsichtigt, eine so genannte interne Arbeitsfassung anzufertigen, die die Festsetzungen des Ursprungsplans und der 1. Änderung redaktionell zusammenfasst und die rechtskräftigen Festsetzungen leicht lesbar macht.

IV. Planungsinhalte, einzelne Gegenstände der 1. Änderung

Hauptgegenstand der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans ist die Festsetzung eines weiteren allgemeinen Wohngebiets anstelle eines bisherigen Mischgebiets, dessen vollständige Umsetzung sich bislang nicht eingestellt hat.

Mit dieser Festsetzung wird neben den dort bereits bestehenden Gebäuden der Bau von bis zu 4 Einfamilienhäusern auf den bislang ungenutzten Flächen möglich, die ansonsten der Verwahrlosung unterliegen würden.

Das Ortsbild wird damit erheblich verbessert.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird dabei grundsätzlich auf den sonstigen Rahmen des Bebauungsplans für das allgemeine Wohngebiet zurückgegriffen.

Lediglich für einen bereits gewerblich genutzten Bereich werden die sonst ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe allgemein zulässig gemacht. Dies erfolgt bestandssichernd und nutzungswahrend, um den vorhandenen Gewerbebetrieb auch für den Fall von baulichen Veränderungen nicht zu beeinträchtigen.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird entgegen der bisherigen Festsetzung zur Grundflächenzahl von 0,6 im Mischgebiet auf den höchstzulässigen Wert von 0,4 in allgemeinen Wohngebieten abgestellt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird wie in dem bestehenden allgemeinen Wohngebiet mit II als Höchstmaß bestimmt. Um das dortige Erscheinungsbild auch für das neue allgemeine Wohngebiet WA 1 zu sichern, wird die Traufhöhe mit 4,5 m über Geländeoberkante bestimmt. Somit wird das städtebauliche Erscheinungsbild eines Einfamilienhauses mit Dachausbau auch bei Errichtung eines Kellergeschosses mit Dachausbau gesichert oder ermöglicht.

Insgesamt tritt eine Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung für den Änderungsbereich hinsichtlich der zulässigen Versiegelungen ein.

Hinsichtlich der Dachneigung und der Bauweise wird ebenso auf die Festsetzungen im allgemeinen Wohngebiet orientiert.

Wie dort werden auch im neuen allgemeinen Wohngebiet Dachneigungen von 25° bis 50° und die offene Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Im bisherigen Mischgebiet war die Baugrenze in der Nordspitze einem ursprünglich vorhandenen Grünbestand folgend leicht zurückgesetzt.

Da dort nun keinerlei Grünbestand mehr vorhanden ist und die Flächen bereits bebaut sind, wird die Baugrenze dem Bestand und der Abgrenzung des Baugebiets angepasst. Das flächige Erhaltungsgebot wird entsprechend reduziert.

Im bisher noch nicht bebauten östlichen Bereich der Grenze des neuen WA 1 wird der Abstand der Baugrenze zum bereits bebauten allgemeinen Wohngebiet aus Gründen der gegenseitigen Rücksichtnahme auf 5 Meter erweitert und damit dem Abstand des Bestandes in diesem Bereich angepasst.

Ebenso wird mit den zum Erhalt festgesetzten Bäumen verfahren, die aufgrund verschiedener Ursachen bereits berechtigt entfernt wurden.

Die zur Erschließung des bisherigen Mischgebiets in der Tiefe festgesetzten Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsbetriebe zu belasten sind, haben sich bei der teilweisen Umsetzung des Bebauungsplans in der Lage verändert. Diese Veränderungen werden mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans nachvollzogen.

Ein ursprünglich vorhandenes Baudenkmal ist zwischenzeitlich beräumt worden. Von der nachrichtlichen Übernahme wird mit der vorliegenden Änderung daher Abstand genommen.

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans umfassen auch zwei öffentliche Grünflächen der Zweckbestimmung Schutzgrün.

Im Zuge der Umsetzung der Planung, insbesondere bei der Unterhaltung dieser Grünflächen, hat sich die private Widmung durchgesetzt. Es sind auch keine zwingenden öffentlichen Nutzungszwecke diesbezüglich erkennbar.

Daher wird mit der vorliegenden Änderung die seit langem beschlossene und geübte Praxis nachvollzogen.

Die ursprüngliche Zweckbestimmung wird beibehalten und die mit der Festsetzung beabsichtigte Wirkung durch einen Ausschluss der öffentlichen Nutzbarkeit verbessert.

In den textlichen Festsetzungen werden die Bezüge zum bisherigen Mischgebiet gestrichen.

In der Festsetzung Nr. 1 werden redaktionelle Verbesserungen vorgenommen, die die Anwendung insbesondere für Bauantragsteller erleichtern sollen.

Ebenso wird ein Anpflanzgebot für eine Hecke in Breite von 5 m aufgegeben, die aufgrund der Lage der Baugrenze, die nur einen Abstand von 3 m zur Baugebietsgrenze aufweist, nicht umsetzbar war.

Da diese Hecke die unterschiedlichen Nutzungen (bisher Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet) optisch abgrenzen sollte, ist sie nun ohnehin verzichtbar.

Die Hinweise werden redaktionell aktualisiert und hinsichtlich des Höhenfestpunktes am ursprünglich vorhandenen Baudenkmal gekürzt.

V. Ergebnisse der Abwägung

Im Rahmen der frühzeitigen Abstimmungen zu den jeweiligen Beschlussfassungen (Billigung des Vorentwurfs und Entwurfsbeschluss) wurde insbesondere durch Gremien der Gemeinde Dummerstorf hinsichtlich des Nachbarschutzes Anregungen vorgebracht, die zur Reduzierung der Höhenentwicklung im neuen WA 1 und zur Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) im bisher noch nicht bebauten östlichen Bereich des WA 1 führten. Damit wird die überbaubare Grundstücksfläche etwa auf den durch den Bestand geprägten Abstand reduziert.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden redaktionelle Ergänzungen der Begründung vorgenommen.

VI. Auswirkungen der Planänderung

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 der ehemaligen Gemeinde Kessin werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Nutzungen innerhalb des Gebiets und in der näheren Umgebung gesehen.

Auch wenn im vorliegenden Fall von der förmlichen Umweltprüfung und dem Umweltbericht gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen wird, sind die Umweltbelange aufgrund § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt worden.

Hinsichtlich umweltrelevanter Belange ist festzustellen, dass keine Widersprüche zu oder negative Auswirkungen auf

- die Darstellungen der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes,
- zum Umweltzustand und den Umweltmerkmalen des durch die Planung beeinflussten Gebiets,
- zu den Schutzgütern Mensch und seine Gesundheit, Tiere, Biotop, Schutzgebiete, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt und Kultur- und sonstige Sachgüter

durch die Planung erkennbar sind. Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Landschaftsbild, Wasser, Tiere und Pflanzen sind nicht erkennbar bzw. nicht erheblich. Alle an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke sind bereits baulich intensiv genutzt.

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets anstelle eines bisherigen Mischgebiets wird das Maß der baulichen Nutzung reduziert. Die ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft werden somit kleiner.

Unter dem Aspekt, dass die externen Ausgleichsmaßnahmen des Ursprungsbebauungsplans umgesetzt wurden, tritt auch bei der nun ermöglichten vollständigen Umsetzung der Planung keine weitere Belastung des Naturhaushalts ein.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten wären, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist daher nicht erforderlich.

Es ist auch nicht erkennbar, dass mit der vorliegenden Änderung artenschutzrechtliche Aspekte berührt werden.

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes ist auch von keinen wesentlichen Änderungen auszugehen.

Der Ursprungsbebauungsplan traf bereits Kennzeichnungen zu Lärmpegelbereichen auf deren Grundlage Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen getroffen wurden.

Diese Festsetzungen werden beibehalten und sichern unabhängig von der Festsetzung eines Mischgebiets oder eines allgemeinen Wohngebiets die Herstellung der notwendigen Luftschalldämmung der Außenbauteile.

Bezüglich der technischen Erschließung ist davon auszugehen, dass inmitten der Ortslage Kessin alle notwendigen Medien grundsätzlich in ausreichender Leistungsfähigkeit vorhanden sind.

Die weitergehenden Hinweise zur Umsetzung der Planung (Kapitel VIII.) sind zu beachten.

VII. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Die Gemeinde Dummerstorf sieht sich in vollständiger Übereinstimmung mit dem Eigentümer der bislang nicht bebauten Flächen. Von daher wird keine Notwendigkeit gesehen, etwa mit den Mitteln zur Sicherung der Bauleitplanung gemäß § 45 ff BauGB (Bodenordnung) tätig zu werden.

Auch die Eigentümer der bereits bebauten Grundstücke sind durch die Änderung eher positiv berührt, da im Rahmen des nun festgesetzten allgemeinen Wohngebiets der mögliche Störungsgrad von benachbarten Nutzungen eingeschränkt wird.

VIII. Hinweise zur Umsetzung der Planung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Leitungen und Anlagen der **E.ON edis AG**.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden.

Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefe sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig.

In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten muss durch den Meisterbereich eine Einweisung erfolgen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Anlagen der **Stadtwerke Rostock AG, Hauptabteilung Gas**.

- Ein Überbauen sowie Höhen- und Lageänderungen der Gasleitungen sind nicht zulässig und grundsätzlich untersagt.
- Die Leitungen sind vereinzelt nicht durch Warnband gekennzeichnet.
- Teilweise sind Begleitkabel bzw. Kabelschutzrohre mit den Erdgasleitungen mitverlegt worden.
- Nach Bauende ist die ursprünglich vorhandene Leitungsüberdeckung wiederherzustellen.
- Im Schutzstreifen (beidseits der Leitungen 1 m) dürfen keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand/Betrieb der Anlagen beeinträchtigen/gefährden.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb der **Trinkwasserschutzzone II** der Warnow. Daher sind die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow (Beschluss-Nr. 54-15/80) konsequent einzuhalten.

Das Gebiet ist trink- und schmutzwassertechnisch erschlossen.

Zum Anschluss von Grundstücken sind bei der EURWAWASSER Nord GmbH die entsprechenden Anträge auf Anschluss an die öffentliche **Wasserversorgung** und öffentliche Abwasseranlagen einzureichen.

Anfallendes **Niederschlagswasser** ist gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetzes auf dem Grundstück zu versickern.

Im westlichen Teil des Gebiets der 1. Änderung des Bebauungsplans befinden sich **Schmutzwassersammler** DN 150 Stz, die nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz gesichert sind. Eine Schutzstreifenbreite von 2 m beidseitig der Leitungen ist festgesetzt. Zugunsten des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes ist im Grundbuch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen.

Dem Versorgungsträger ist das Recht eingeräumt, auf dieser Fläche die Leitungen/Zubehör zu betreiben, zu unterhalten, instand zu setzen und zu erneuern und das Grundstück zum Zwecke des Betriebs und der Unterhaltung der Anlagen auf eigene Gefahr jederzeit im erforderlichen Umfang zu betreten und bei Notwendigkeit zu befahren.

- Während des Bestehens der Leitungen dürfen weder Gebäude errichtet noch sonstige Maßnahmen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden, vorgenommen werden.
- Sofern eine Umverlegung der Leitungen erforderlich ist, erfolgt dieses zu Lasten des Antragstellers.
- Die Trassen der Leitungen dürfen auf keinen Fall mit starkwüchsigen Gehölzen oder Bäumen bepflanzt werden.
- Der Mindestabstand zwischen Stammachse des Baumes und Rohraußenwand der Versorgungsleitung muss 2,50 m betragen.
- Kann die Einhaltung dieses Abstandes nicht gewährleistet werden, ist gemäß Merkblatt über Bäume und unterirdische Leitungen und Kanäle (DVGW GW 125, Ausgabe Februar 2013) zu verfahren.
- Einer Baumpflanzung unter einem Abstand von 1,50 m wird nicht zugestimmt.

Die Planung berührt die **Landesstraße 191**, die sich in der Zuständigkeit des Straßenbauamtes Güstrow befindet. Der vorliegende Bereich befindet sich innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt von Kessin. Eine Zufahrt für die verkehrlicher Erschließung ist bereits vorhanden (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte).

Es dürfen keine Zufahrten im Bereich der Bushaltestelle bis zum Friedhofsweg angelegt werden. Die verkehrliche Erschließung des östlichen Teils der Änderungsfläche hat über den Friedhofsweg zu erfolgen. Der Abstand dieser Zufahrt zur L 191 sollte mindestens 20 m betragen.

Anfallende Abfälle sind gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 29. Februar 2012 (BGBl Teil I Nr. 10, S. 212), dem Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern (AbfAlG M-V) vom 15. Januar 1997 (GVObI. M-V, S. 43, GS M-V Gl. Nr. 2129-1), in den jeweils gültigen Fassungen sowie der Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Bad Doberan (Abfallsatzung) vom 27. September 2006 und Beschluss-Nr. 116-13/2006 zu entsorgen.

Für zukünftige Grundstückseigentümer/Nutzer deren Grundstücke nicht direkt von Müllfahrzeugen angefahren werden können, ist die Bereitstellung aller überlassungspflichtigen Abfälle an der nächsten öffentlichen durch Müllfahrzeuge (Dreifachfahrzeuge) befahrbaren Straße zu gewährleisten (L 191, Friedhofsweg).

Die Stellplätze müssen auch allen Erfordernissen des Arbeitsschutzes "Verhalten bei der Müllsammlung" BGV C 27 insbesondere §§ 10 und 11 genügen.

Die Entsorgung von Abfällen erfolgt nur aus dem öffentlichen Bereich. Die Vorschriften der Unfallverhütungsvorschriften UVV - BGV D 29 insbesondere § 45 "Fahrzeuge", BGV C 27 besonders § 16 UVV "Müllbeseitigung", sind einzuhalten.

Baumaßnahmen, die die öffentliche Abfallentsorgung beeinträchtigen, sind 14 Tage vor Baubeginn dem zuständigen Abfallentsorgungsunternehmen, als Drittbeauftragten, schriftlich mitzuteilen und mit diesem abzustimmen.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Bauungsplangebiet nicht bekannt. Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) ist besonders hinzuweisen.

Im südöstlichen Bereich des neuen allgemeinen Wohngebiets WA 1 befindet sich ein **Versickerungsbecken für Niederschlagswasser**.

Bei der baulichen Nutzung in diesem Bereich ist auf dieses vorhandene Versickerungsbecken Rücksicht zu nehmen und seine Funktionsfähigkeit zu erhalten.