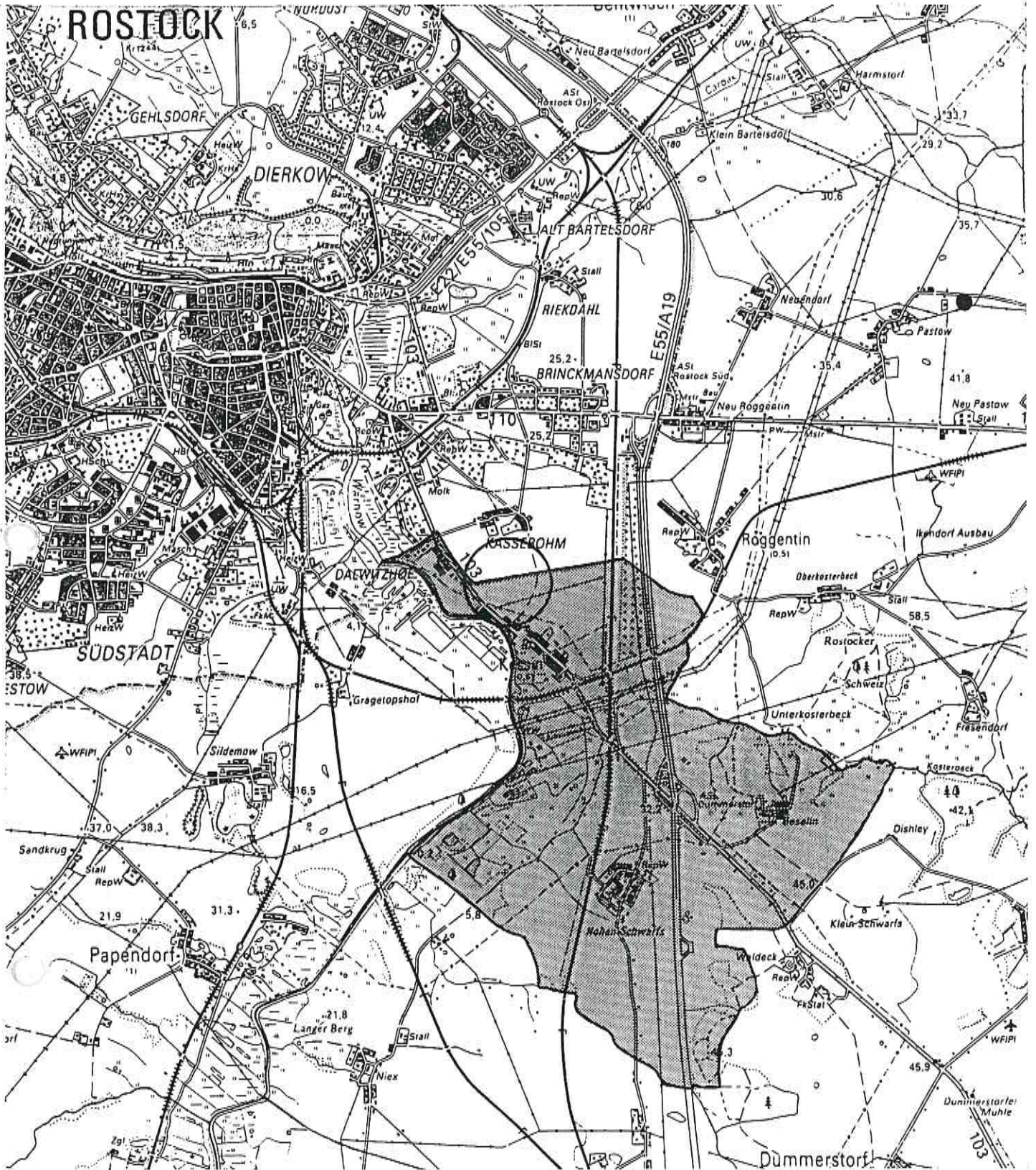




Bebauungsplan Nr.5 der Gemeinde Kessin

Begründung

1. Allgemeines

1.1 Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Norden des Gemeindegebietes Kessin unmittelbar an der Grenze zur Hansestadt Rostock (Kassebohm), die auch den nördlichen Abschluß des Geltungsbereiches kennzeichnet und spitzwinklig an die Bundesstraße 103, die die südwestliche Plangebietsgrenze darstellt, anschließt. In östlicher Richtung reicht der Geltungsbereich bis an den vorhandenen Weg nach Kassebohm heran, der die östliche Seite des so entstandenen Plandreiecks bildet. Insgesamt ergibt sich für den Geltungsbereich der Bebauungsplansatzung eine Fläche von ca. 15,6 ha.

Das zu überplanende Gebiet wird durch eine ausgeprägte Hanglage (Kessiner Berg) charakterisiert, wobei das Gelände von der Bundesstraße ausgehend bis auf Höhen um 30 m im Nordosten ansteigt. Von hier bietet sich ein reizvoller Blick auf die südlich in einiger Entfernung vorbeifließende Warnow und die Warnowwiesen (Naturschutzgebiet).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde in der Vergangenheit weitgehend landwirtschaftlich genutzt (Kirchenacker) und weist neben der schönen, unbedingt erhaltenswerten Baumreihe entlang des Weges nach Kassebohm keine besonderen Grünelemente auf.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Kessin gehört zum unmittelbaren Nahbereich des Oberzentrums Rostock und hat somit objektive Standortvorteile im Ordnungsraum Rostock. Die Lage an der Siedlungsachse Rostock-Laage rechtfertigt (auch von den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung her) die mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf beabsichtigte Siedlungsentwicklung.

Ziel der Planung war dabei, das Vorhaben insgesamt den regionalen Entwicklungszielen hinsichtlich der städtebaulichen Gestaltung, den besonderen natürlichen Gegebenheiten und dem prognostizierten Wohnungsbedarf anzupassen. Unter Berücksichtigung der speziellen naturräumlichen Bedingungen des Standortes soll daher ein attraktives Wohngebiet zur Deckung des vorhandenen dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung geschaffen werden.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die geplante größere Wohnsiedlungsfläche der Hansestadt Rostock (Wohngebiet Rostock-Kassebohm, ca. 3000 WE). Die Umsetzung der Planung sowohl der Hansestadt als auch der Gemeinde Kessin ist letztendlich mit einem Zusammenwachsen der Orte Rostock und Kessin verbunden, so daß die Vorhaben nicht losgelöst voneinander betrachtet werden können. Insbesondere kommt dabei der straßen- und wegeseitigen Verbindung der Wohngruppen größere Bedeutung zu, da ggf. neue Möglichkei-

ten für den öffentlichen Personennahverkehr geschaffen werden können. Der Bebauungsplan sieht entsprechende Optionen zur späteren verkehrlichen Verbindung beider Gebiete vor.

Der Planungsstand der Hansestadt Rostock zum Wohngebiet Rostock-Kassebohm ermöglicht zum heutigen Zeitpunkt noch keine detaillierte Abstimmung und abschließende Klärung infrastruktureller und übergreifender Erschließungsfragen. Die gemeindenachbarliche Abstimmung mit der Hansestadt Rostock gem. § 2 Abs. 2 BauGB ergab eine grundsätzliche Zustimmung der Hansestadt Rostock zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf. Unterschiedliche Auffassungen bestanden lediglich in Bezug auf den von der Hansestadt geforderten Abstand der ausgewiesenen Bauflächen zur Stadtgrenze (Forderung: 20 m, Bebauungsplan: 10 m). Die Abwägung ergab hier, daß der vom Stadtplanungsamt geforderte Gesamtabstand zwischen beiden Wohngebieten (80 m), auch zu 70 m auf Stadtgebiet realisiert werden kann, zumal die Planungen zum Wohngebiet Kassebohm noch nicht so verfestigt sind. Diese Entscheidung der Gemeinde begründet sich nicht zuletzt auch in den Einschränkungen der planerischen Freiheit durch die Nähe zur B 103 (Immissionen) und zur Trinkwasserschutzzone II (Bauverbot). Weiterhin besteht zwischen beiden Wohngebieten ein erheblicher Größenunterschied (Kassebohm ca. 3000 WE, Kessin ca. 150-180 WE), so daß das Abwägungsergebnis für die Hansestadt Rostock zumutbar ist.

2. Darstellungen des Flächennutzungsplanes, bisherige Rechtsverhältnisse

Nach den bisherigen Rechtsverhältnissen wäre das Gebiet bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen, eine Besiedlung zu Wohnzwecken nach den §§ 34 und 35 BauGB käme daher nicht in Betracht, so daß die Notwendigkeit des Erlasses einer Bebauungsplansatzung besteht. Eine Ausnahme bildet hier lediglich der bebaute Bereich am bisherigen Ortseingang.

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplanentwurf der Gemeinde Kessin weist die hier überplante Fläche als Allgemeines Wohngebiet bzw. den Bereich Ortseingang als Mischgebiet aus, was den Aussagen des Bebauungsplanes entspricht.

Aufgrund der Dringlichkeit der Bereitstellung von Wohnbauland soll der Bebauungsplan jedoch beschleunigt bearbeitet und beschlossen werden, so daß er der Genehmigung des Flächennutzungsplanes vorangestellt wird (vorzeitiger Bebauungsplan, § 246 a Abs. 3 BauGB).

3. Städtebauliche Konzeption

Aufgabe des städtebaulichen Entwurfes war vordergründig die Einordnung von Einfamilienhäusern als Einzel-, Doppel- oder Reihenhausbauung unter Berücksichtigung der besonderen natürlichen Gegebenheiten des Planungsraumes. Daneben wurden, begrenzt auf einen kleinen Bereich im Nordosten des Plangebietes, auch Möglichkeiten zur Errichtung von zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern geschaffen, um ggf. auch diesem Wohnraumbedarf gerecht werden zu können.

Bei der Gesamtkonzeption waren insbesondere die topographischen Gegebenheiten des Standortes, die aufgrund der südlichen Lage (Südhang) eine qualitätvolle Anordnung und Gestaltung der baulichen Anlagen ermöglichen, zu berücksichtigen. So orientiert sich die

Anordnung der unterschiedlichen Gebäude an den vorhandenen Höhenstrukturen. Durch den beabsichtigten Zuschnitt der Grundstücke, der jedoch nur einen Vorschlag zur Aufteilung der Bauflächen darstellen kann, entstehen relativ großzügige Freiräume zwischen der Einzelbebauung, die die talseitige Sicht auf die Warnow von fast allen Standorten aus ermöglichen sollen. Das Verkehrsflächennetz gliedert sich in bergauf- bzw. bergabführende Verkehrsflächen und solche, die soweit als möglich den Höhenschichtlinien folgen. Ein konsequenteres Anpassen des Straßenverlaufes an die Höhenschichtenlinien war nach Abwägung aller zu berücksichtigenden Belange nicht möglich.

Ein weiterer, erheblicher Gesichtspunkt ist die Bedeutung des Planungsraumes als Vorsorgeraum für den Trinkwasserschutz. Die Bereiche der Trinkwasserschutzzone II, die gem. § 9 Abs. 6 nachrichtlich in den Vorentwurf des Bebauungsplanes übernommen sind, wurden weitestgehend als Ausgleich- und Freiräume überplant, womit auch den Forderungen der Landesplanung entsprochen wurde. Davon ausgenommen ist lediglich die Fläche unmittelbar am Ortseingang, wo den bestehenden Gegebenheiten (vorhandene Bebauung) Rechnung getragen wurde. Dieser Bereich wurde hinsichtlich seiner baulichen Nutzung als Mischgebiet festgesetzt. Unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wäre eine künftige, ausschließliche Wohnnutzung hier aufgrund der von der Bundesstraße 103 ausgehenden Emissionen nicht vertretbar.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Ausweisung der Bauflächen als Allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete und der überbaubaren Grundstücksflächen unter Vorgabe der Ausnutzungszahlen, der Firsthöhen, der Dachneigungen sowie einiger gestalterischer Festsetzungen garantieren eine verträgliche Einpassung in die Umgebung und sorgen für die beabsichtigte Ausprägung des Gebietes. Dabei bleibt den Bauherren genügend Freiraum zur individuellen Gestaltung.

Mit den festgesetzten Ausnutzungszahlen wird absichtlich das laut Baunutzungsverordnung zulässige Maß unterboten, um keine zu starke Verdichtung der Bebauung zu erreichen.

Durch den geplanten Ausbau der Bundesstraße 103 im Bereich Kessin, entfällt künftig der bisher vom Olympischen Ruderzentrum Rostock genutzte Parkplatz. Dies wird einerseits aufgrund der entsprechenden Forderung des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße gem. Bundesfernstraßengesetz erforderlich. Andererseits ist hier eine Herausnahme der Stellplätze aus der Trinkwasserschutzzone II der Oberflächenwassererfassung "Warnow" unumgänglich. Aus diesem Grunde schließt sich auch eine Unterbringung der gem. Landesbauordnung M-V bereitzustellenden Stellplätze auf der vom Ruderzentrum genutzten Fläche (Flurstück 46 und 1/1) an. Daher mußte ein geeigneter Standort außerhalb der Trinkwasserschutzzone II gefunden werden. Hier bot sich die Ausweisung einer entsprechenden Fläche innerhalb des räumlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 5 an.

Der abschließende Festsetzungskatalog des § 9 BauGB bietet in Abs. 1 Nr. 9 die Möglichkeit, einem solchen städtebaulichen Nutzungszusammenhang zwischen zwei Flächen Rechnung zu tragen, auch wenn der Bedarf (hier Gemeinschaftsstellplätze) durch eine außerhalb des Geltungsbereiches verursachte Nutzung (Ruderzentrum) verursacht wird. Daher ist die Festsetzung der besonderen städtebaulichen Nutzung als Gemeinschaftsstellplätze in diesem Falle das optimale Planungsinstrument, zumal keine andere Festsetzungsmöglichkeit des § 9 BauGB den unmittelbaren Nutzungszusammenhang zwischen zwei Flächen so eindeutig festschreibt. Durch die konkrete Festsetzung des Begünstigten in der Bebauungs-

plansatzung wird eine exakte Zuordnung gewährleistet.

5. Grünordnung

5.1 Aufgabe und Zielsetzung

Entsprechend des Bundesnaturschutzgesetzes und des Ersten Gesetzes zum Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern sind Flächenversiegelungen über 300 qm als Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten und durch entsprechende Grünordnungsmaßnahmen derart zu minimieren bzw. auszugleichen, daß keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung zurückbleibt bzw. das Landschaftsbild wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Der vorliegende Bauleitplan stellt zwar noch keinen realen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet jedoch Eingriffe vor, da er die entsprechenden planungsrechtlichen Grundlagen schafft. Im Rahmen dieser Planung wurde daher zunächst eine Bestandsaufnahme und -bewertung von Natur und Landschaft in dem Bereich, der von der Aufstellung des Plans betroffen ist, durchgeführt. Dieser Bestandsaufnahme und -bewertung wird die Art und der Umfang, der aufgrund der beabsichtigten Planung zu erwartenden Eingriffe, gegenübergestellt. Die daraus abgeleiteten Grünordnungsmaßnahmen werden dargestellt und als Festsetzung in den Textteil der Bebauungsplansatzung integriert.

5.2 Bestandsbewertung

Bei dem Planungsraum handelt es sich größtenteils um bisher als Ackerland genutzte Flächen, wodurch das Gebiet stark anthropogen beeinflusst wurde. Düngung, Pestizideinsatz und ständige, intensive Bearbeitung haben erhebliche Beeinträchtigungen der natürlichen Entwicklung hervorgerufen. Da hier jedoch erstmalig bauliche oder sonstige Nutzungen im Sinne der Eingriffsdefinition festgesetzt werden sollen, ist in jedem Falle von zu erwartenden Eingriffen im naturschutzrechtlichen Sinn auszugehen. Die bereits bebauten Bereiche des Plangebietes (Bereich Ortseingang, Bundesstraße) können im Rahmen der Bestandsaufnahme und -bewertung vernachlässigt werden, da hier diese Tatbestandsmerkmale nicht erfüllt werden.

Angrenzend an das Plangebiet findet sich das Naturschutzgebiet Warnowwiesen, das auch entsprechend Vorläufigem Gutachterlichen Landschaftsprogramm als Raum mit hervorragender Bedeutung für den Naturschutz zu werten ist. Dieses Gebiet wird jedoch durch das breite Band der Bundesstraße 103 vom überplanten Gebiet, insbesondere von den festgesetzten Maßnahmeflächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Sukzessionsflächen), förmlich abgeschnitten, so daß eine Vernetzung oder ein Verbund der Biotopie wie von der Landesplanung empfohlen, praktisch nicht möglich ist. Durch die geplante Bebauung des Kessiner Berges wird auch der Wert des Raumes als Erholungslandschaft nur wenig beeinträchtigt, da das Zusammenwachsen der Wohnsiedlungen Rostock-Kassebohm und Kessin-West nur einseitig der B 103 erfolgt und die natürlichen Gegebenheiten dabei ausreichend Berücksichtigung finden.

Die Schwere des zu erwartenden Eingriffs selbst wird an der derzeitigen Nutzung und Vegetationsstruktur gemessen. Infolgedessen unterscheidet man zwischen einer weitgehend intakten (z.B. Wald, Gehölzflächen, Extensivgrünland, Sukzessionsflächen) und einer stark gestörten Bodenfunktion (z.B. Acker- und Weinbauflächen, Aufschüttungen, Intensivgrünland, Nadelholzaufforstungen). Wie oben beschrieben handelt es sich bei dem überplanten Gebiet

um bisheriges Ackerland, daß in die zweite Gruppe eingeordnet werden kann und somit keine erhöhte Wertigkeit für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes besitzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches findet sich eine fast lückenlos erhaltene Baumreihe entlang des vorhandenen Weges nach Kassebohm, die nach § 4 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern ein geschützter Landschaftsbestandteil im Sinne von § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes ist und in der vorliegenden Bebauungsplansatzung entsprechend festgesetzt wurde.

Es ist absehbar, daß im Bereich des Knotenpunktes Erschließungsstraße/Bundesstraße 103 drei Bäume gefällt werden müssen. Für diese Einzelfälle muß eine Genehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde beantragt werden, die Ausnahmen zulassen kann, wenn die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls, wie hier gegeben, notwendig ist.

5.3 Maßnahmen der Grünplanung

Ausgangspunkt bildet die Feststellung, daß Versiegelungen, wie Errichtung baulicher Anlagen, Straßen, Wege, Plätze u.s.w. zu Beeinträchtigungen biotopischer, klimatischer und wasserwirtschaftlicher Funktionen des Bodens führen sowie seine Nutzungsfähigkeit als Naturgut insgesamt beeinflußt. Diesen Umstand zum Anlaß nehmend, wird hier vorrangig der Eingriffsfaktor Bodenversiegelung entsprechend § 1 Abs. 1 Nr. 11 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern betrachtet.

Mit der Planung wird unter maximaler Ausnutzung der festgesetzten Grundflächenzahlen eine neue Versiegelung in den Baugebieten (WA, MI) von ca. 1,78 ha ermöglicht. Dazu kommt die benötigte Fläche für die öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraßen A, B, C, Fußwegeverbindungen), wobei die Grünstreifen und wasserdurchlässig versiegelten Bereiche voll angerechnet wurden, mit etwa 1,79 ha sowie die geplante Fläche der Stellplätze Ruderzentrum mit ca. 0,16 ha. Daraus ergibt sich eine Gesamtversiegelungsfläche von 3,73 ha.

Angeichts der begrenzten Verfügbarkeit von Flächen und der Forderung, daß Ausgleichs-, Ersatz- und Minimierungsmaßnahmen möglichst im räumlichen Zusammenhang mit dem verursachten Eingriff stehen sollen, wurde eine qualitative Kompensation der Eingriffsfolgen angestrebt, d.h. die Wertigkeit der geschaffenen Ausgleichsflächen liegt qualitativ höher als die der ursprünglich vorhandenen Fläche.

So stehen der Gesamtversiegelungsfläche von 3,73 ha festgesetzte Ausgleichsflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und Pflege von Natur und Landschaft von ca. 4,26 ha gegenüber, die als Sukzessionsflächen hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes höher zu bewerten sind als die Ausgangsflächen (Acker). Zusätzlich kann davon ausgegangen werden, daß in den Gebieten mit niedrigen Grundflächenzahlen die durch die bauliche Nutzung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft schon auf den Baugrundstücken selbst minimiert werden. Im vorliegenden Fall würde sich nach den Bestimmungen des § 8 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern eine begrünte und unterhaltene Fläche von ca. 5,52 ha ergeben.

Weiterhin kann das Regenrückhaltebecken (ca. 0,32 ha) durchaus als Minimierungsmaßnahme angeführt werden, da es naturnah gestaltet werden soll. Ein entsprechender Detailplan mit Aufsicht, Längsschnitten sowie Bepflanzungsschemata und -liste ist im Rahmen der nachfolgenden Fachplanung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bad Do-

beran einzureichen und abzustimmen. Eine andere stadtökologische Festsetzung ist die Rückhaltung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser von den Dachflächen auf den Baugrundstücken.

Zum Ausgleich der trotz der o.a. Maßnahmen verbleibenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Anpflanzung von Großgrün auf den öffentlichen Verkehrsflächen, ca. 50 Bäume
- Sicherung der vorhandenen Baumreihe entlang des Weges nach Kassebohm
- Schaffung von etwa 1000 lfm freiwachsender, min. 3 m breiter Hecke auf den öffentlichen Grünflächen.

In Zusammenfassung aller angeführten Maßnahmen kann so hinsichtlich des Ausgleiches des durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf ermöglichten Eingriffs in den Naturhaushalt eine positive Gesamtbilanz aufgestellt werden.

6. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt nach im Vorfeld geführter Abstimmung mit dem Straßenbauamt durch die Anbindung an die Bundesstraße 103 in Höhe des bisherigen Ortseinganges Kessin. Der dargestellte Ausbau des Knotenpunktes trägt dabei keinen Normcharakter sondern dient dem besseren Planverständnis (Aufweitung der Straße, Spuraufteilung mit Linksabbiegespur). Die Detailplanung ist im Verlauf des weiteren Verfahrens insbesondere im Rahmen der nachfolgenden Fachplanungen mit dem Straßenbauamt abzustimmen.

Die innere Erschließung des Gebietes baut auf einer, möglichst die höhenmäßigen Gegebenheiten aufnehmenden Hapterschließungsstraße auf. Im Zentrum des Gebietes teilt sich diese Hauptachse und schließt den östlichen bzw. westlichen Bereich des Plangebietes auf, wobei der Bebauungsplan jeweils am Ende eine Wendemöglichkeit vorsieht. Ausgehend von dem östlichen Wendekreis wurde eine Trasse zur späteren Anbindung an das Wohngebiet Rostock-Kassebohm freigehalten, die vorerst sparsam ausgebaut werden soll. Weitere Verbindungen zum benachbarten Wohngebiet Kassebohm bestehen über den Geh-/Radweg, der vom westlichen Wendekreis ausgeht und über den vorhandenen Weg nach Kassebohm am östlichen Rand des Plangebietes, der ebenfalls Fußgängern und Radfahrern vorbehalten bleiben soll. Aufgrund der hier vorhandenen schützenswerten Baumreihe ist die Ausführungsplanung und Umsetzung separat mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bad Doberan abzustimmen. Konkretere Festlegungen zur verkehrlichen Verbindung der beiden Wohngebiete Kessin-Nordwest und Rostock-Kassebohm sind aufgrund des Planungsstandes seitens der Hansestadt Rostock derzeit noch nicht möglich.

Die geschwungene Hapterschließungsstraße wird durch geradlinige, als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzte, schmale Wohnstraßen (Planstraßen A) ergänzt, die eine sinnvolle wirtschaftliche Erschließung der einzelnen Baugrundstücke ermöglichen. Für die Verkehrsberuhigung in den Planstraßen A sind die in den Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85) gegebenen Hinweise bezüglich der Anwendung des Mischprinzips bei der Straßengestaltung nach Möglichkeit umzusetzen.

Die dargestellten Querschnitte zur Gestaltung des Straßenraumes tragen keinen Normcharakter, sondern dienen der besseren Veranschaulichung der Planungsziele. Eine den Straßenbaulastträger bindende Unterteilung der Straßenverkehrsflächen über eine zwingende

Festsetzung der besonderen Zweckbestimmung wie Gehweg, Parkflächen u.s.w. ließe sich im vorliegenden Fall nicht begründen. Die letztendliche Einteilung der Verkehrsflächen muß im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung zwischen Erschließungsträger, Gemeinde und Straßenverkehrsamt erfolgen. So können im weiteren Planverfahren auftretende Erschließungsfragen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ohne Einschränkungen technisch gelöst werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß im öffentlichen Raum die Verkehrsanlagen auch für die problemlose Benutzung durch Rollstuhlfahrer (abgesenkte Borde) auszulegen sind.

Hinsichtlich der Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers wird eine oberirdische Ableitung über entsprechend anzuordnende straßenbegleitende Naturmulden vorgeschlagen, wobei auch ein abschnittsweiser Wechsel Gehweg/Mulde entsprechend den örtlichen Gegebenheiten möglich wäre

Für den ruhenden, nicht auf den einzelnen Grundstücken unterzubringenden Verkehr steht Raum auf den öffentlichen Verkehrsflächen zur Verfügung. So können entlang der Planstraße B Stellflächen längs zur Straße jeweils zwischen den anzupflanzenden Bäumen angeordnet werden. In den verkehrsberuhigten Bereichen (Planstraße A) ist eine Markierung der erforderlichen Parkstände am Straßenrand möglich. Sie sollte bevorzugt als Einzelaufstellung mit markierten Zwischenräumen erfolgen.

Ergänzend wird auf die im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachtenden brandschutztechnischen Forderungen hingewiesen, die insbesondere bei der Detailplanung der verkehrsberuhigten Bereiche berücksichtigt werden müssen (Gewährleistung der Anfahrtswege für Fahrzeuge mit Sondersignalen wie Feuerwehr und Rettungsdienst).

Die ggf. im Falle einer Nutzung des Regenrückhaltebeckens der Regenwasserkläranlage als Löschwasserreserve erforderliche Zu- und Umfahrt, ist im Bebauungsplanentwurf planungsrechtlich als öffentliche Fläche gesichert (Grünfläche). Im Rahmen der Erschließungsplanung wäre dann ein entsprechender Ausbau der Zufahrt (10 t Achslast) und der Entnahmestelle vorzusehen.

7. Technische Ver- und Entsorgung

7.1 Wasser und Abwasser

Die Wasserversorgung wird durch die EURA WASSER durch Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz gewährleistet. Hinsichtlich der technischen Anschlußbedingungen und -möglichkeiten sind im Rahmen der Erschließungsplanung entsprechende Abstimmungen mit dem Betreiber der Wasserversorgungsanlagen durchzuführen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über das im Ort vorhandene zentrale Netz mit Anschluß an die Kläranlage Rostock-Bramow (Herausleitung aus der Trinkwasserschutzzone). Vorabstimmungen ergaben, daß die Kapazität des Pumpwerkes und der Druckleitung in Kessin ausgelastet sind. Die Erforderlichkeit und die Möglichkeiten einer Kapazitätserweiterung für das geplante Wohngebiet sind im weiteren Planverfahren zu prüfen und mit dem Warnow- Wasser- und Abwasserverband abzustimmen. Die technischen Anschlußbedingungen und -möglichkeiten sind grundsätzlich im Zusammenwirken mit dem Betreiber der wasserwirtschaftlichen Anlagen zu klären.

Bezüglich der Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ergeben sich infolge der besonderen Lage des Plangebietes in den Trinkwasserschutzzonen II und III der Warnow als bedeutendes Trinkwasserreservoir der Hansestadt Rostock besondere Anforderungen. So wird das anfallende Niederschlagswasser vor Einleitung in den Vorfluter (Vorflutrichtung in die Trinkwasserschutzzone I) in einer Regenwasserkläranlage mit nachgeschalteter Schönungsstrecke behandelt. Jeglicher Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in die offene Vorflut ist dabei durch geeignete Schutzmaßnahmen (z.B. Sandfang, Leichtflüssigkeitssperre, Koaleszenzabscheider, Schönungsteich) auszuschließen. In diesem Zusammenhang wird auf die, für die Einleitung des gereinigten Niederschlagswassers in die Vorflut erforderliche Erlaubnis zur Gewässerbenutzung gem. § 8 Wassergesetz des Landes M-V hingewiesen.

Die anfangs von den zuständigen Fachbehörden geforderte, getrennte Ableitung von Niederschlagswasser von Dachflächen und von Stellplätzen, Höfen, Verkehrsflächen u.s.w. wird nicht befürwortet, da spätere "Schwarzanschlüsse" der Eigentümer z.B. einer Hofentwässerung an das System für unbelastetes, auf den Dachflächen anfallendes Regenwasser nicht 100 % ausgeschlossen werden können. Das auf den Grundstücken anfallende, unbelastete Niederschlagswasser soll vielmehr auf den Grundstücken selbst verbleiben (vgl. Festsetzung Text Teil B, Punkt 5.3).

Wie schon unter Punkt 6. Verkehrserschließung erwähnt, wird eine oberirdische Ableitung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers über straßenbegleitende Mulden empfohlen.

Aus brandschutztechnischer Sicht wird auf die Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m^3/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung verwiesen. Die jeweilige Wasserentnahmestelle (aus dem öffentlichen Netz, ggf. Regenrückhaltebecken als Löschwasserteich) darf dabei nicht mehr als 300 m vom zu schützenden Objekt entfernt sein. Sollte im Rahmen der nachfolgenden Fachplanung eine Nutzung des Regenrückhaltebeckens als Löschwasserreserve vorgesehen werden, müssen entsprechende bauliche und technische Vorkehrungen (befestigte Zufahrt 10 t Achslast; winterfest; Saugschacht; Ansaugstutzen) getroffen werden.

Abschließend wird auf einige aus wasserwirtschaftlicher Sicht einzuhaltende Rechtsvorschriften hingewiesen. So ist zum Schutz des Wassers und der Gewässer der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gem. § 20 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) i.V.m. §§ 19 g, 19 l des Wasserhaushaltsgesetzes der unteren Wasserbehörde des Landkreises Bad Doberan bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde anzuzeigen. Ferner bedarf gem. § 38 Abs. 1 LWaG der Bau, die wesentliche Änderung und Stilllegung von Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen einschließlich Rohrleitungen der wasserrechtlichen Genehmigung. Diese ist entsprechend § 108 Abs. 1 (g) LWaG beim Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Rostock zu beantragen.

7.2 Elektroenergie

Die Stromversorgung erfolgt durch die HEVAG. Eine entsprechende Versorgungsfläche zur Errichtung einer Trafostation wurde in Abstimmung mit dem Versorgungsträger planungsrechtlich gesichert. Die notwendige Erschließungskonzeption zur Elektroenergieversorgung kann ggf. von der HEVAG nach Übergabe des verbindlichen Bauleitplanes und nach Vorlage eines schriftlichen Antrages auf Anschlußbegehren durch den Erschließungsträger unter Angabe der WE und der Versorgungsmedien erarbeitet werden.

Das Plangebiet wird von einer vorhandenen 20-KV-Freileitung der HEVAG gekreuzt, die in der Planzeichnung entsprechend dargestellt ist. Die Umsetzung der Planung ist nur möglich, wenn eine Umverlegung dieser Leitung erfolgt. Entsprechende Baufreimachungsmaßnahmen sind mit der HEVAG abzustimmen und gehen zu lasten des Erschließungsträgers.

7.3 Sonstiges

Der Anschluß an das Fernsprechnetz der Telekom soll kurzfristig erfolgen. Die notwendigen Kabelkanäle werden bei der Konzeption der Erschließungsmaßnahmen vorgesehen. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind zum Zwecke der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger dem zuständigen Fernmeldeamt so früh wie möglich anzuzeigen.

Die Briefzustellung erfolgt durch die Deutsche Bundespost.

Die Zuständigkeit für die Sicherung einer zentralen Müllentsorgung liegt bei der Kreisverwaltung Bad Doberan. Sie hat entsprechend der Abfallsatzung des Kreises zu erfolgen. Weiterhin ist sicherzustellen, daß kein Bodenaushub zu Abfall wird. Während der Bautätigkeit ist auch die vollständige Entsorgung bzw. Verwertung der Abfälle und Reststoffe zu gewährleisten.

Die Erschließung der Baugrundstücke in der 2. Reihe soll über einen schmalen Teil der betroffenen Grundstücke erfolgen, wodurch das jeweilige Grundstück an eine öffentliche Verkehrsfläche anbindet. Dies wird im Planbild durch eine entsprechende Darstellung der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen verdeutlicht. Die spätere Teilung der Grundstücke ist, sofern durch den Erschließungsträger eine Teilung vorgenommen wird, nach diesem Prinzip vorzunehmen. Eine entsprechende Regelung enthält der § 30 Abs. 1 BauGB, nachdem Vorhaben innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplanes nur zulässig sind, wenn die Erschließung gesichert ist. Weiterhin sind die Grundstücksteilungen gem. § 19 Abs. 1 BauGB auch innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplanes genehmigungspflichtig und bedürfen des Einvernehmens der Gemeinde, die damit unmittelbar die Umsetzung der beabsichtigten Erschließungsvariante (Grundstücke der 2. Reihe über schmale Grundstücksteile an eine öffentliche Verkehrsfläche anbinden) beeinflussen kann.

8. Wechselwirkungen mit der Umgebung

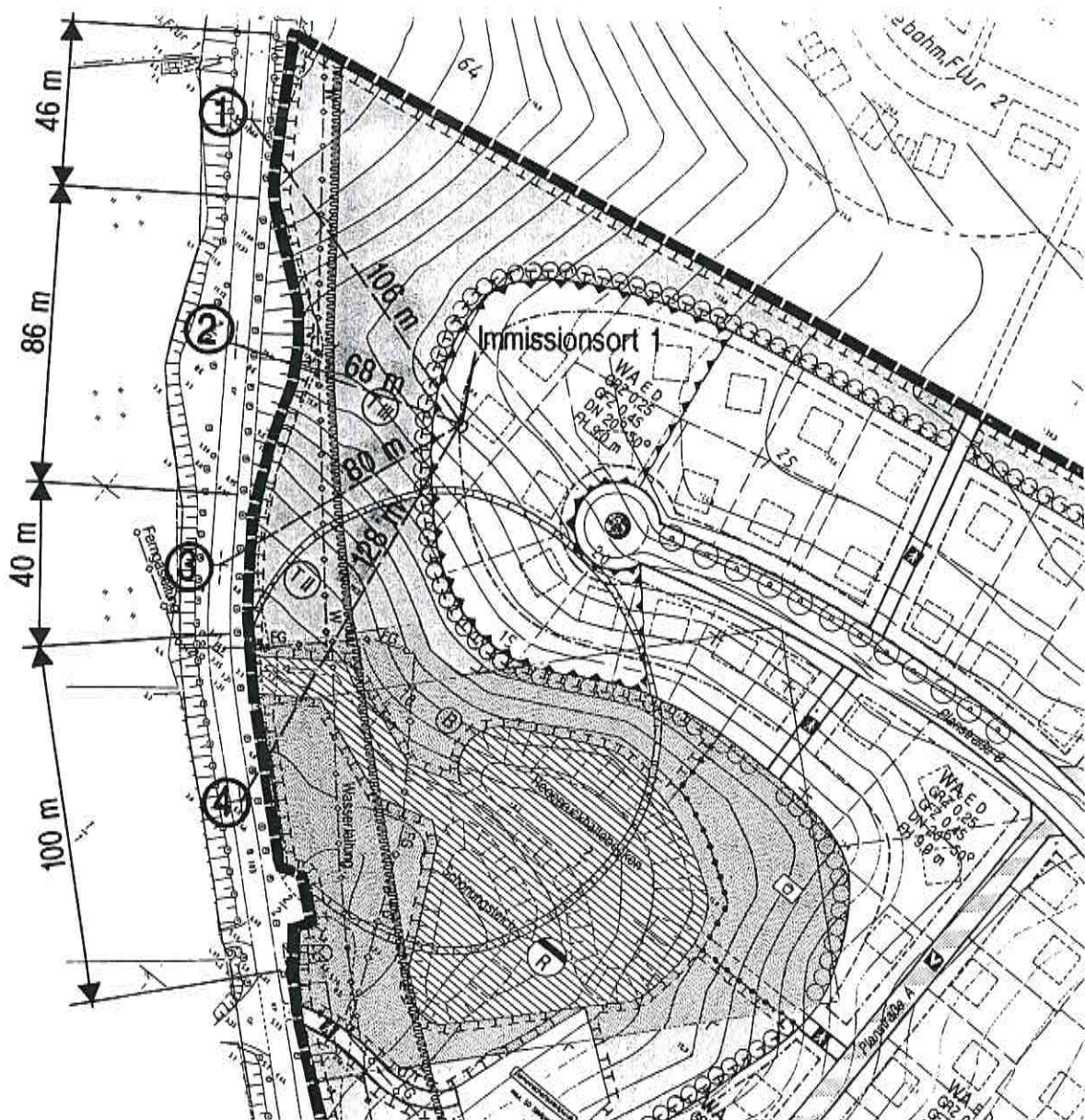
Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich der Bundesstraße 103. Mit der vorliegenden Planung wurde versucht, die Beeinträchtigungen des Wohngebietes durch Verkehrslärm durch eine schalltechnisch günstige Planung gering zu halten. So wurde über entsprechende Festsetzungen der Abstand der Wohnbebauung zur Bundesstraße mit mindestens 60 m gesichert. Ferner plant die Gemeinde im Zusammenhang mit dem Ausbau der B 103 das Ortseingangsschild Kessin in Höhe Zufahrt Ruderzentrum vorzuverlagern, wodurch die zulässige Geschwindigkeit herabgesetzt wird.

Zur Beurteilung der von der Bundesstraße 103 auf das Plangebiet wirkenden Schallimmissionen wurde eine Berechnung des Schallschutzes nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) vorgenommen und daraus ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen abgeleitet. Betrachtet wurde die Situation jeweils an den ungünstigsten, d.h. der Schallquelle am nächsten gelegenen Stellen am äußeren nordwestlichen (Immissionsort 1) bzw. südöstlichen Rand (Im-

missionsort 2) der überbaubaren Grundstücksfläche.

Der Berechnung wurden die prognostizierten Verkehrsbelegungszahlen für das Jahr 2010 zugrundegelegt ($1993 \times 1,58 = 6021 \text{ Kfz}/24 \text{ h} \times 1,58 = 9513 \text{ Kfz}/24 \text{ h}$). Weitere Ausgangsgröße ist der maßgebliche LKW-Anteil p (Schwerverkehr über 2,8 t zulässiges Gesamtgewicht), der nach Angabe des Straßenbauamtes Stralsund mit 8,2 % dem tatsächlichen Wert entspricht. Der sich im Vergleich zum Pauschalwert nach Tabelle 4 der DIN 18005 ergebende Unterschied ist nicht zuletzt darauf zurückzuführen, daß die Bundesstraße 103 hier unmittelbar durch die Trinkwasserschutzzone II verläuft und damit für Transporte gefährlicher Güter (z.B. Tankfahrzeuge) nicht zugelassen ist. Die Steigung der Straße im betrachteten Bereich beträgt mit Werten um max. 3,2 % unter 5 %. Ferner wurde von einer künftigen Straßenoberfläche Asphaltbeton ausgegangen, da der bisherige Straßenbelag (Kopfsteinpflaster) im Zusammenhang mit den für das Jahr 1996 geplanten Baumaßnahmen an der B 103 ersetzt wird.

Lage des Immissionsortes 1, M 1:2000



(1b) Berechnung der Schallausbreitung

	Verkehrsweg		Bundesstraße 103			
	Immissionsort		lt. Skizze			
	Teilstück		1	2	3	4
1	Länge l_i	m	46.0	86.0	40.0	100.0
2	$10 \lg l_i/l_0$	dB	16.6	19.3	16.0	20.0
3	Höhenunterschied	m	9.8	12.5	14.5	16.0
4	Abstand s_i	m	106	68	80	128
5	ΔL_s Gl. (16)	dB	50.21	45.74	47.42	52.31
6	Höhe Geländeeinschnitt	m	-	7.00	-	-
7	a_0 (siehe Schnittzeichnung)	m	-	19.00	-	-
8	b_0 (siehe Schnittzeichnung)	m	-	49.00	-	-
9	A (siehe Schnittzeichnung)	m	-	21.00	-	-
10	B (siehe Schnittzeichnung)	m	-	49.00	-	-
11	C (siehe Schnittzeichnung)	m	-	70.00	-	-
12	h_{eff} (siehe Schnittzeichnung)	m	-	3.10	-	-
13	z	m	-	0.338	-	-
14	K	m ²	-	213.9	-	-
15	K_w		-	0.946	-	-
16	ΔL_z	dB	-	14.24	-	-
17	$\sum \Delta L = (10 \lg l_i/l_0 - \Delta L_s - \Delta L_z)$	dB	-33.16	-40.68	-31.42	-32.31

(1c) Berechnung des Gesamtbeurteilungspegels L_r

Verkehrsweg		Bundesstraße 103			
Immissionsort		lt. Skizze			
$L_{m,E}$ dB		$L_{w'}$ dB		L_r dB	
tag	nacht	tag	nacht	tag	nacht
66.80	59.40	84.40	77.00		
Teilstück	$\Sigma \Delta L$	$\Sigma \Delta L$			
1		- 33.61		50.79	43.39
2		- 40.68		43.72	36.32
3		- 31.42		52.98	45.58
4		- 32.31		52.09	44.69
Σ Teilstücke				57.00	49.60

Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete mit tags 55 dB und nachts 45 dB im untersuchten Bereich, d.h. am äußeren Rand der Baufläche überschritten. Diese Werte sind entsprechend den in DIN 18005 gegebenen Hinweisen zur Anwendung der Orientierungswerte nach Möglichkeit einzuhalten, was jedoch besonders in vorbelasteten Gebieten, wie hier durch vorhandene Verkehrswege, oftmals mit vertretbaren Mitteln nicht möglich ist. Letzendlich sind zur Beurteilung der Lärmbelastung die in der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) vorgeschriebenen Immissionsgrenzwerte maßgeblich (tags 59 dB, nacht 49 dB). Danach ergibt sich eine geringe Überschreitung des Beurteilungspegels für die Nachtstunden.

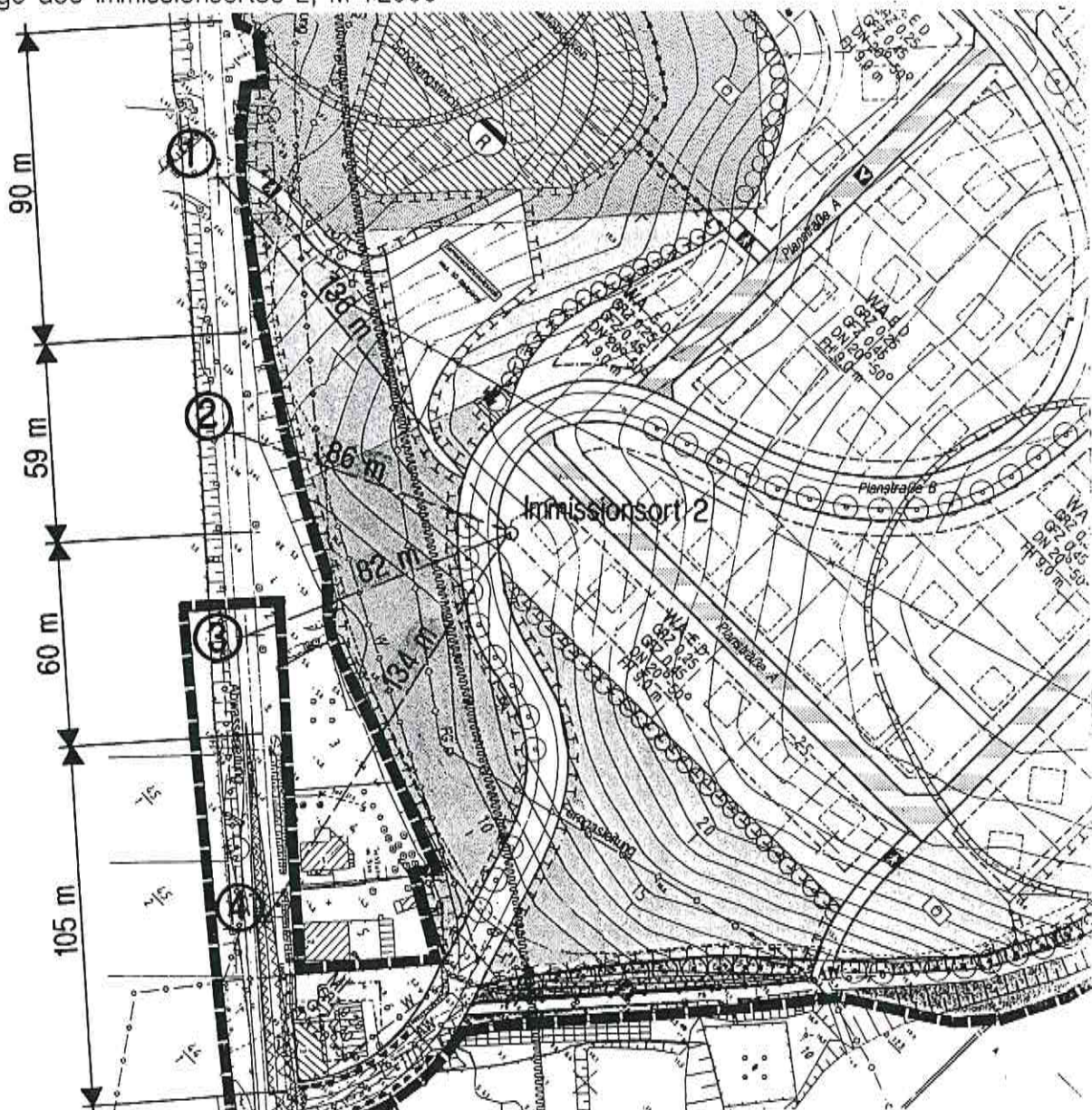
In Abwägung aller hier beachtlichen privaten und öffentlichen Belange wurden für den von der nächtlichen Lärmbelastung betroffenen Bereich am nordwestlichen Rand des Baugebietes passive Schallschutzmaßnahmen festgeschrieben. Der konkrete Bereich wurde so ausgedehnt, daß sich auf den unmittelbar anschließenden, schalltechnisch festsetzungsfreien Flächen aufgrund der größeren Abstände eine Pegelminderung ergibt, die einen, dem schalltechnischen Orientierungswert entsprechenden Beurteilungspegel für die Nacht zur Folge hat. Zur planungsrechtlichen Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die für den im Planbild gem. Planzeichenverordnung gekennzeichneten Bereich eine geeignete Grundrißorganisation festschreibt, die sicherstellt, daß Fenster von Schlafräumen auf der schallabgewandten Seite angeordnet werden. Diesem Ergebnis lagen folgende Gesichtspunkte zugrunde:

- Die Aufschüttung eines wirksamen Schallschutzwalles, der die Sichtverbindung zwischen Schallquelle und Immissionsort deutlich überschreiten müßte, ist aufgrund des steilhangigen Geländes nicht möglich. Auch würde solch ein Wall aufgrund seiner überdimensionalen Ausmaße einen unververtretbaren Eingriff in das Landschaftsbild darstellen.
- Durch eine Vergrößerung des ohnehin schon großzügig festgelegten Abstandes zwischen Schallquelle und Immissionsort, würde wertvolles Wohnbauland in der attraktivsten Lage des Plangebietes verlorengehen und damit die Wirtschaftlichkeit in unververtretbarem Maße beeinflussen (bezahlbares Bauland).
- Die von der Festsetzung betroffenen Grundstücke, sind von der landschaftlichen Lage her die attraktivsten Standorte des Wohngebietes, da sie von der Höhe des Kessiner Berges aus einen unverbauten Blick auf das Warnowtal bieten. Den zukünftigen Bauherren kann

daher ein Kompromiß in Bezug auf die vorgeschriebene Grundrißorganisation zugemutet werden.

- Die Überschreitung der Grenzwerte ist relativ gering und nur für die Nachtstunden zu erwarten, so daß die vorgesehenen passiven Schallschutzmaßnahmen als ausreichend angesehen werden (auf der dem Schall abgewandten Seite kann ohne rechnerischen Nachweis von einem 10 dB niedrigeren Schallpegel ausgegangen werden).
- Durch die Lage des Plangebietes in Bezug auf die Himmelsrichtungen stellt die Festsetzung, Fenster von Schlafräumen auf der dem Schall abgewandten Seite anzuordnen, eine durchaus zumutbare Forderung dar, da Schlafräume in der Praxis bevorzugt nach Nord/Nordost orientiert werden.
- Gemessen an der Gesamtheit des Plangebietes, ist nur ein verschwindend kleiner Anteil der Bauflächen von der nächtlichen Überschreitung der Grenzwerte betroffen und auch das nur am äußeren Rand.
- Der Schallberechnung liegen prognostische Werte für 2010 zugrunde. Es kann nicht sicher vorausgesagt werden, ob sich der Straßenverkehr in dem bisherigen Maße erhöht, zumal die Tendenz langfristig eher eine Verringerung oder zumindest eine Stagnation in der Entwicklung vermuten läßt.

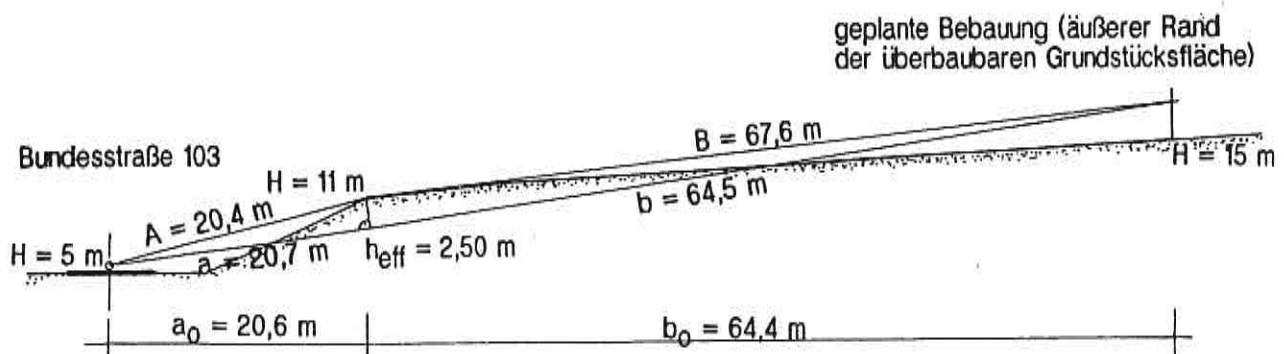
Lage des Immissionsortes 2, M 1:2000



(2a) Berechnung des Emissionspegels $L_{m,E}$ und des längenbezogenen Schalleistungspegels

	Verkehrsweg		Bundesstraße 103	
	DTV	Kfz/24 h	9513	
			tags	nachts
1	Umrechnungsfaktor Tabelle 4	M/DTV	0.06	0.011
2	M	Kfz/h	570	105
3	LKW-Anteil p	%	9	9
4	$L_m^{(25)}$ Gl. (5)	dB	67.30	59.90
5	$\Delta L_{Stg} \leq 5 \%$	dB	0	0
6	ΔL_{StrO}	dB	-0.5	-0.5
7	ΔL_v Gl. (6) 50 km/h	dB	-4.3	-4.3
8	ΔL_K	dB	-	-
9	Emissionspegel $L_{m,E}$	dB	62.50	55.10
10	$L_w - L_{m,E}$	dB	+ 17.6	+ 17.6
11	längenbezogener Schalleistungspegel L_w	dB	80.10	72.70

Schnittzeichnung zur Ermittlung der Pegelminderung im Bereich des Teilstückes 2 (Lage im Geländeeinschnitt), Maßstab 1 : 600



(2b) Berechnung der Schallausbreitung

	Verkehrsweg	Bundesstraße 103			
	Immissionsort	lt. Skizze			
	Teilstück	1	2	3	4
1	Länge l_i m	90.0	59.0	60.0	105.0
2	$10 \lg l_i/l_0$ dB	19.54	17.70	17.80	20.21
3	Höhenunterschied m	12.2	13.0	13.5	14.0
4	Abstand s_i m	136	86	82	134
5	ΔL_s Gl. (16) dB	52.94	48.13	47.65	52.79
6	Höhe Geländeeinschnitt m	-	6.00	-	-
7	a_0 (siehe Schnittzeichnung) m	-	20.60	-	-
8	b_0 (siehe Schnittzeichnung) m	-	64.40	-	-
9	A (siehe Schnittzeichnung) m	-	20.40	-	-
10	B (siehe Schnittzeichnung) m	-	64.60	-	-
11	C (siehe Schnittzeichnung) m	-	85.20	-	-
12	h_{eff} (siehe Schnittzeichnung) m	-	2.50	-	-
13	z m	-	0.20	-	-
14	K m^2	-	213.0	-	-
15	K_w	-	0.91	-	-
16	ΔL_z dB	-	12.30	-	-
17	ΔL_G Gl. (23) dB	-	-	-	1.12
18	$\Sigma \Delta L = (10 \lg l_i/l_0 - \Delta L_s - \Delta L_z - \Delta L_G)$ dB	-33.40	-42.73	-29.85	-33.70

(2c) Berechnung des Gesamtbeurteilungspegels L_r

	Verkehrsweg		Bundesstraße 103			
	Immissionsort		lt. Skizze			
	$L_{m,E}$ dB		$L_{w'}$ dB		L_r dB	
	tag	nacht	tag	nacht	tag	nacht
	62.50	55.10	80.10	72.70		
Teilstück	$\Sigma \Delta L$		$\Sigma \Delta L$			
1			- 33.40		46.70	39.30
2			- 42.73		37.37	29.97
3			- 29.85		50.25	42.85
4			- 33.70		46.40	39.00
Σ Teilstücke					53.05	45.65

Damit ergibt sich für den Immissionsort 2 eine Einhaltung bzw. minimale Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005, so daß hier eine gesonderte Festsetzung von zwingenden Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich wird. Die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) werden in jedem Fall weit unterschritten.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Da es sich bei dem Planungsraum größtenteils um ein Flurstück, das sich im Eigentum der Ev.-Luth. Kirche befindet, handelt, sind bodenordnende Maßnahmen größeren Umfangs nicht erforderlich.

10. Sonstiges, nachrichtliche Übernahmen

10.1 Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind Bodendenkmäler bekannt, deren Beseitigung oder Veränderung nur nach Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde erfolgen darf. Die Bereiche in denen sich Bodendenkmäler befinden sind im Teil A Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. In diesem Zusammenhang wird auf die im Planbild gegebenen Hinweisen zu den nachrichtlichen Übernahmen verwiesen.

Wegen der vertraglichen Regelungen zur Durchführung der notwendigen Ausgrabungs- und Dokumentationsarbeiten sowie deren Koordinierung mit dem Bauablauf werden möglichst frühzeitige Absprachen mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloß Wiligrad, 19069 Lübstorf empfohlen, um rechtzeitig zum Abschluß einer einvernehmlichen Vereinbarung zu kommen und die nötige Planungssicherheit für den Baufortgang zu erhalten.

Neben den bekannten Fundstellen können bei Erdarbeiten jederzeit unvermutet Bodendenk-

male entdeckt werden. In diesem Fall besteht Anzeigepflicht gegenüber der Unteren Denkmalschutzbehörde (§ 11 Abs. 2 DSchG M-V), wovon die Bauleitung in Kenntnis zu setzen ist. Der Fund und die Fundstelle sind fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, doch kann diese Frist, die eine fachgerechte Untersuchung und Bergung ermöglichen soll, im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V). Funde von hervorragendem wissenschaftlichen Wert werden mit ihrer Entdeckung Eigentum des Landes (§ 13 DSchG M-V). Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet oder das entdeckte Bodendenkmal bzw. die Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält (§ 29 Abs. 1 DSchG M-V). Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bad Doberan in jedem Falle, d.h. auch außerhalb der bekannten Bereiche, rechtzeitig, möglichst 4 Wochen vor Beginn, schriftlich mitzuteilen.

10.2 Trinkwasserschutzzonen

Die Trinkwasserversorgung ist eine Voraussetzung für das menschliche Leben. Den daran orientierten Güteanforderungen gebührt wegen ihrer Auswirkungen auf die Gesundheit besonderer Vorrang. Das Wasserhaushaltsgesetz § 19 sieht daher die Festsetzung von Wasserschutzzonen vor. Weiterhin bleiben gem. § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.11.1992 auch die auf Grundlage des Wassergesetzes der DDR festgelegten Trinkwasserschutzzonen bestehen.

Unser Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzonen II und III der Oberflächenwassererfassung "Warnow". Der Bereich der Trinkwasserschutzzone II erstreckt sich dabei auf den südwestlichen, zwischen 50 m und 85 m breiten Randstreifen des Plangebietes. Der genaue Grenzverlauf kann der Planzeichnung entnommen werden. Die sich daraus ergebenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind einzuhalten. Es wird auf die Forderungen der "Schutzverordnung für das Trinkwasserschutzzonengebiet Warnow" vom 27.3.1980 sowie auf die im Arbeitsblatt W 101 des DVGW I. Teil gegebenen Richtlinien für Schutzgebiete von Trinkwasserversorgungsanlagen hingewiesen.

10.3 Vorhandene Versorgungsleitungen

Durch das Plangebiet verläuft eine Ferngasleitung der Verbundnetz Gas AG (FGL 94.17). Sie wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und bezüglich der einzuhaltenden Abstände zur Bebauung, die rund 50 m betragen, berücksichtigt. In Beachtung der Stellungnahme der Verbundnetz Gas AG wurde der Verlauf der Planstraße B im Bereich der Ferngasleitung so verändert, daß die Leitung auf kürzestem Weg überquert wird. Im Rahmen der Bauleitplanung kann jedoch nur die Verkehrsfläche an sich festgeschrieben und von anderen Nutzungen freigehalten werden, so daß weitere konkretere Abstimmungen zur technischen Lösung im Rahmen der Erschließungsplanung nach Vorlage der technischen Lösungen zu führen sind. Gleiches gilt für die Berührungspunkte der Ferngasleitung mit dem geplanten Fußweg sowie mit dem Regenwasserkanal.

Die im Plangebiet befindliche kathodische Korrosionsschutzanlage (Anodenfeld), deren Existenz erst nachträglich bekannt wurde, muß im Zuge der Herstellung der Baufeldfreiheit entfernt werden. Zur Errichtung einer neuen Anlage (Tiefanode), deren Abstand zur Ferngasleitung weitaus geringer als bisher ausfallen kann, steht genügend Raum innerhalb der öffentlichen Grünflächen zur Verfügung. Da der exakte Standort noch nicht festgelegt werden konnte, wurde die Zulässigkeit der Errichtung einer solchen kathodischen Korrosions-

schutzanlage auf den öffentlichen Grünflächen über eine entsprechende textliche Festsetzung unterstrichen.

Bezüglich der Ferngasleitung sind im Rahmen der Erschließungsplanung und Bauausführung folgende Auflagen zu beachten:

- (1) Im Bereich der geplanten Erschließungsstraße (Überbauung) muß die Gasleitung auf einer Länge von Überbauungsbreite plus 10 m beidseitig technisch gesichert werden. Die Sicherungsmaßnahmen sind von Fachkräften der Verbundnetz Gas AG durchzuführen. Einzelheiten der Ausführung der Sicherungsmaßnahmen sind mit der Verbundnetz Gas AG abzustimmen.
- (2) Die Ferngasleitung darf vor Fertigstellung des Straßenbaus nicht ohne besondere Sicherungsmaßnahmen überfahren werden. Daher sind in Abstimmung mit dem Rohrnetzmeister der Verbundnetz Gas AG erforderliche Überfahrten festzulegen und durch geeignete Maßnahmen (z.B. Betonplatten quer zur Gasleitung) zu sichern.
- (3) Es ist für den Zeitraum der Bauphase und darüber hinaus ein Schutzstreifen (beidseitig der Gasleitung 20 m) freizuhalten, der nicht als Arbeitsstreifen (z.B. Materiallagerung, Zwischenlager, Gerätetransport) genutzt werden darf.
- (4) Bodenauf- und Abtrag auf und von der Gasleitung ist nicht zulässig.
- (5) Vor Beginn sämtlicher Aktivitäten im Bereich der Gasleitung ist eine örtliche Abstimmung mit dem Rohrnetzmeister der Verbundnetz Gas AG durchzuführen. Hierbei ist die Leitung einzumessen und auszupflocken.
- (6) Während der Bauphase ist eine deutlich sichtbare und nicht überfahrbare Markierung der Gasleitung anzubringen.
- (7) Es wird darauf hingewiesen, daß die Angaben zur Lage der Gasleitung sind seitens der Verbundnetz Gas AG solange als unverbindlich anzusehen sind, bis die genaue Lage durch Ortung bzw. Suchschachtung durch den Betreiber festgestellt wurde.
- (8) Die Korrosionsschutzanlage mit Anodenfeld ist im Zuge der Baufeldfreimachung technisch zu verändern. Die Kosten werden vom Erschließungsträger übernommen. Entsprechende Erklärungen liegen zwischenzeitlich vor.

Weiterhin liegt innerhalb des Geltungsbereiches eine Abwasserleitung (AZ 200) der EURA WASSER Aufbereitungs- und Entsorgungs-GmbH Rostock, die ebenfalls nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen wurde. Diese Leitung verläuft entlang des vorhandenen Weges nach Kassebohm, so daß eine gesonderte Festsetzung zu Leitungsrechten nicht erforderlich wird, da dieser Bereich als öffentlicher Verkehrsraum festgesetzt ist.

10.4 Meliorationsanlagen

Infolge der landwirtschaftlichen Nutzung des Gebietes können sich alte Meliorationsanlagen zur Ableitung überschüssigen Schichten- und Grundwassers im Plangebiet befinden, deren genaue Lage jedoch bisher nicht bestimmt werden konnte (keine Bestands- und Projektunterlagen beim Wasser- und Bodenverband " Untere Warnow-Küste " vorhanden). Außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im Westen eine Betonrohrleitung aus der Ackerdränung Kassebohm mit der Reg. Nr. ME 42/76 bzw. 74/218, die allerdings durch die Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 5 nicht berührt werden. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Dränrohre angetroffen werden, kann das Wasser über einen dann entsprechend zu verlegenden Fangsammler (hier steht genügend Raum auf den öffentlichen Grünflächen zur Verfügung, so daß eine Festsetzung von Leitungsrechten nicht erforderlich wird) dem Vorfluter

zugeleitet werden. In diesem Zusammenhang könnte der vorhandene Straßendurchlaß und der sich anschließende Graben Bedeutung erhalten. Gesonderte Abstimmungen wären dann mit dem zuständigen Straßenbauamt und dem Grabeneigentümer erforderlich.

10.5 Altlasten

Es liegen keine konkreten Informationen zu Altlastverdachten vor. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen angetroffen, ist der jeweilige Grundstücksbesitzer gem. §§ 2 und 3 Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung verpflichtet.

10.6 Regionalgeologische Situation

Aus regionalgeologischer Sicht (entsprechend den Hinweisen des des Geologischen Landesamtes Mecklenburg-Vorpommern) liegt der für eine Bebauung vorgesehene Teil des Plangebietes im Bereich der Grundmoräne des Pommerschen Stadiums der Weichselkaltzeit. Oberflächennah steht tragfähiger Geschiebemergel an. Das westliche Randgebiet des Bebauungsplangebietes liegt im Bereich der Talranderosion der Warnow. Hier streichen die unter dem Geschiebemergel lagernden Verschlütsande oberflächlich aus.

Nach den hydrologischen Archivunterlagen des Geologischen Landesamtes M-V tritt im überplanten Bebauungsbereich ungespanntes Grundwasser in Gebieten mit wechselhaftem Aufbau der Versickerungszone (Anteil bindiger Böden 20-80 %) auf. Das Grundwasser wird bei einem Flurabstand von ca. 5 bis 10 m angetroffen und ist gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe relativ geschützt. Im westlichen Teil des Geltungsbereiches (Talrand der Warnow) ist der obere Grundwasserleiter nicht gedeckt. Das Grundwasser tritt hier bereits bei einem Flurabstand von ca. ≤ 2 m auf. Es ist vor flächenhaftem Schadstoffeintrag nicht geschützt. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Südwest.

10.7 Sonstiges

Aufgrund der ausgeprägten Höhenstaffelung des Gebietes (Vermeidung gegenseitiger Abgasbelastung durch grundstückseigene Heizanlagen) wird darauf hingewiesen, daß bei Errichtung und Betrieb von Feuerungsanlagen die 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Kleinf Feuerungsanlagen-VO) vom 15.7.1988 einzuhalten ist. Die Anlagen müssen so errichtet und betrieben werden, daß nach dem Stand der Technik vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen verhindert sowie nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

11. Kosten für die Gemeinde Kessin

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466) ist mit der Neufassung des § 124 BauGB die bisherige Verpflichtung zur kommunalen Trägerschaft eines 10 %-Anteils am beitragsfähigen Erschließungsaufwand bei kommunalen Erschließungsmaßnahmen entfallen, so daß die für die geplante Erschließung entstehenden Kosten voll umlagefähig sind.

Der § 8a Abs. 5 BNatSchG ermächtigt die Gemeinden, durch Satzung den Vollzug, d.h. auch die kostenseitige Regelung der Sammelausgleiche für das gesamte Gemeindegebiet zu regeln, wie es im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom Landkreis Bad Doberan, Amt für Umweltschutz und Landschaftspflege vorgeschlagen wurde. Diese Möglichkeit besteht jedoch erst seit Einführung der §§ 8a bis 8c BNatSchG durch den Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993, so daß bisher keinerlei kommunale Erfahrungen zur praktischen Umsetzung solcher Satzungen bekannt sind. Weiterhin gestalten sich die dann im Bebauungsplan erforderlichen Zuordnungs- bzw. Verteilungsfestsetzungen als schwierig, da es sich sozusagen um ein "kleines Erschließungsbeitragsrecht" handelt. Eine Kostenregelung durch Satzung nach § 8a BNatSchG ist daher aus Sicht der Gemeinde mit zu vielen Unsicherheitsfaktoren behaftet, was dem Interesse an einer möglichst schnellen und rechtswirksamen Umsetzung des Bebauungsplanes entgegensteht. Die Gemeinde möchte daher im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 5 nicht von dieser Möglichkeit der Kostenregelung Gebrauch machen und die Problematik im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages nach § 6 BauGB-MaßnahmenG mit dem Erschließungsträger regeln, so daß der Gemeinde im Zusammenhang mit der Realisierung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen keine weiteren Kosten entstehen.

Kessin, den 4. Oktober 1995

Budzier
Budzier, Bürgermeisterin



planung: blanck

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen

Dr. Leber Str. 77 23966 Wismar Tel. (03841) 21 18 37 Fax. (03841) 21 18 63