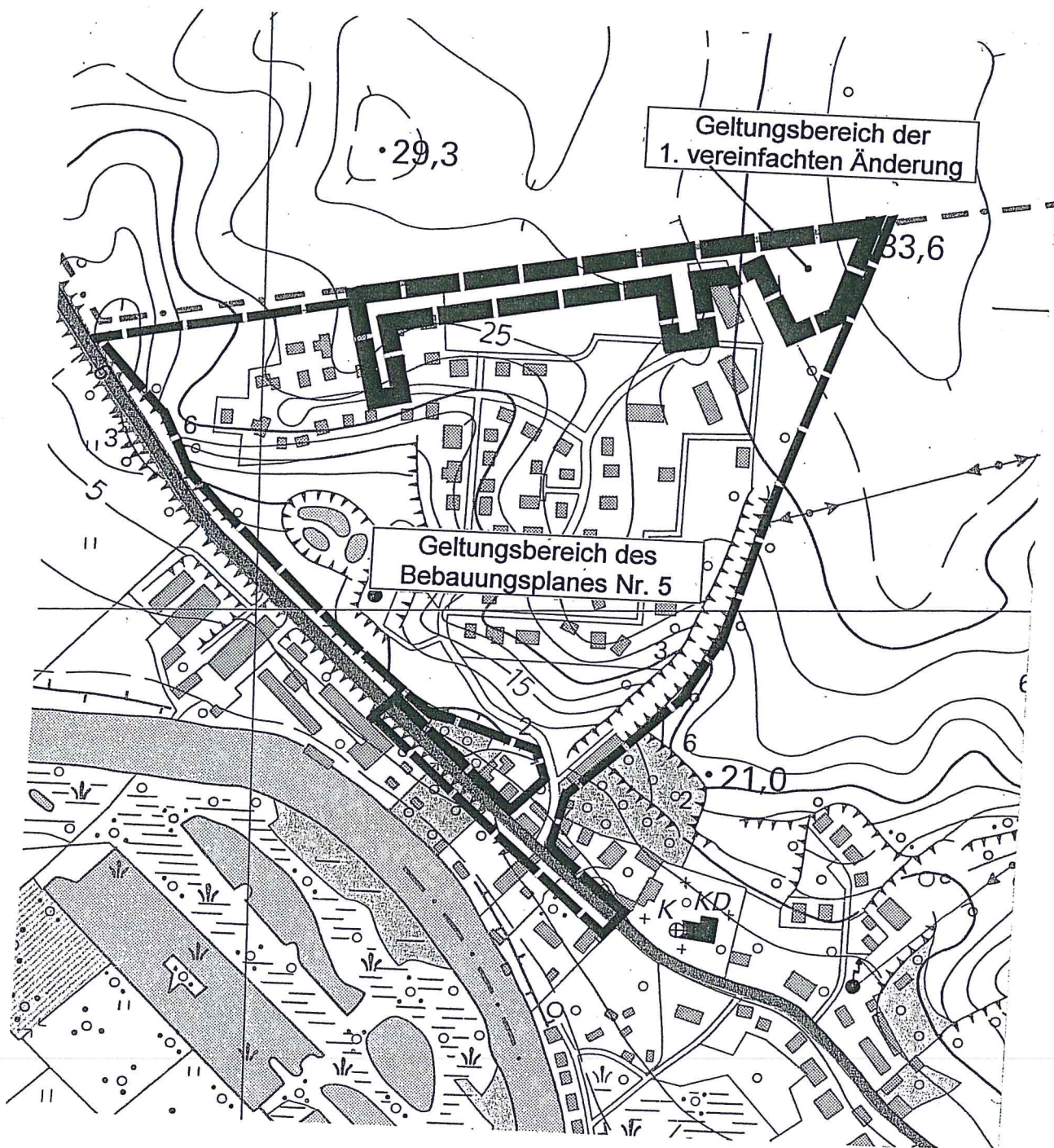


Gemeinde Kessin



Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

für das Wohngebiet Kessin-Nordwest (Kirchenacker), umfassend
die Flurstücke 7/52, 7/127 (teilw.) und 7/145 (teilw.) der Flur 2 der
Gemarkung Kessin

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeine Planungsgrundlagen

1.1. Bisherige Planungen, Geltungsbereich

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 für das Wohngebiet Kessin-Nordwest (Kirchenacker) der Gemeinde Kessin ist seit dem 15.1.1996 rechtskräftig. Das Wohngebiet im Norden der Ortslage von Kessin an der Stadtgrenze zu Rostock-Kassebohm ist inzwischen vollständig erschlossen und weitgehend mit Einfamilienhäusern sowie einigen Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern bebaut. Auf der Rostocker Seite wurde in den vergangenen Jahren das Eigenheimgebiet Kassebohm erschlossen und bebaut, das vom Wohngebiet Kirchenacker durch einen breiten Grüngürtel getrennt wurde.

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung umfasst lediglich den nordöstlichen Rand des Wohngebietes und betrifft dort Grün- und Verkehrsflächen (Flurstücke 7/52, 7/127 teilw. und 7/145 teilw. der Flur 2 der Gemarkung Kessin).

1.2. Planungsanlass und Ziele der 1. vereinfachten Änderung

In der Ursprungsplanung für den B-Plan Nr. 5 waren in nördlicher Richtung eine fußläufige und eine Straßenanbindung zum benachbarten Wohngebiet Kassebohm vorgesehen. Zum Zeitpunkt der Planerarbeitung waren die Planungen seitens der Hansestadt jedoch noch nicht konkretisiert. Zwischenzeitlich ist das Kassebohmer Gebiet bebaut worden. Eine Straßen- oder Fußwegenanbindung nach Kessin wurde nicht realisiert. Es besteht jedoch eine historische Wegeverbindung von der Neubrandenburger Straße nach Kassebohm, die – gesäumt von einer Baumreihe – am östlichen Rand des Plangebietes verläuft und als Geh- und Radweg ausgebaut ist. An diesen Weg wurde das Neubaugebiet über die ursprüngliche Straßentrasse und einen Verbindungsweg durch die Grünfläche am nordöstlichen Rand des Plangebietes angebunden, so dass eine fußläufige Verbindung für das gesamte Wohngebiet entstanden ist. Der Weg wurde als wassergebundene Decke in 2,5 m Breite erstellt, die restlichen Flächen wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Sukzession überlassen bzw. als öffentliche Grünflächen angelegt. Die ursprünglich angedachte Fußwegeverbindung im westlichen Änderungsbereich war überflüssig geworden und wurde daher z.T. mit Sträuchern bepflanzt und der Sukzession überlassen.

Mit der 1. vereinfachten Änderung erfolgt die planungsrechtliche Anpassung an diese Änderungen und die Überprüfung der Bilanzierung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen.

2. Planungsrecht, Plangrundlagen

Bei der vorliegenden Planänderung werden die Grundzüge sowie die Gesamtkonzeption der Ursprungsplanung nicht verändert, so dass ein vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde.

Als Plangrundlagen für die Erarbeitung der 1. vereinfachten Änderung dienten die topographische Karte M 1:10000 des Landesvermessungsamtes M-V, Ausgabe 2001, der Flurkartenauszug M 1:1000, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan, Stand 20.11.2003 sowie der Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Kessin.

3. Städtebauliche und grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 5 berücksichtigen die o.g. Zielstellungen und die Festsetzungen der Ursprungsplanung.

Die ehemals als Gehweg ausgewiesene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im westlichen Teil wird wie die angrenzenden Grünflächen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sukzessionsfläche ausgewiesen. Im östlichen Teil wird der neue Geh- und Radweg übernommen. Er verläuft im Bereich der ehemaligen Straßentrasse vom St. Godehard-Weg aus und führt am nördlichen Plangebietsrand in östliche Richtung bis zum Geh- und Radweg nach Kassebohm. Er ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Geh- und Radweg - ausgewiesen. Die übrigen Flächen sind wie in der Ursprungsplanung als Sukzessionsflächen festgesetzt. Als Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft sind die öffentlichen Grünflächen der natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen.

In der Ursprungsplanung aus den Jahren 1995/96 wurde eine einfache flächenbezogene Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Veränderungen der Wertigkeit der dargestellten Flächen ergeben sich dadurch, dass kleinteilige Flächen anders als ursprünglich vorgesehen genutzt werden. Die Straßenanbindung nach Kassebohm und der Fußweg wurden nicht realisiert. Stattdessen ist ein Fußweg in wasserdurchlässiger Bauweise innerhalb einer öffentlichen Grünfläche entstanden.

Aufgrund der Kleinteiligkeit der Veränderungen wird anstelle einer umfangreichen Bilanzierung nach den inzwischen geltenden Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V (1999) und in Anlehnung an die Ursprungsplanung eine einfache Gegenüberstellung der veränderten Flächenanteile vorgenommen:

B-Plan Nr. 5:

Vollversiegelung durch Planstraße C:	55 m x 4,75 m =	261 m ²
Teilversiegelung durch Geh- und Radweg:	68 m x 2,5 m =	170 m ²
Σ Voll- und Teilversiegelung:		431 m ²

1. vereinf. Änderung B-Plan Nr. 5:

Teilversiegelung durch Geh- und Radweg: 185 m x 2,5 m = 338 m²

Die einfache Gegenüberstellung zeigt, dass anstelle von 431 m² versiegelter Fläche in der geänderten Planung nur 338 m² Fläche versiegelt werden. Dabei ist zu beachten, dass vorher der überwiegende Teil vollversiegelt war, während durch den Weg nur eine Teilversiegelung erfolgt. Die übrigen Flächen, die ehemals für Straßen und Wege vorgesehen waren, werden als Sukzessions- bzw. öffentliche Parkflächen genutzt.

Durch die Maßnahmen der 1. vereinfachten Änderung kommt es also zu keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, sondern der Anteil der Kompensationsflächen erhöht sich.

4. Erschließung

Die verkehrliche sowie ver- und entsorgungstechnische Erschließung des Plangebietes ist vorhanden und gesichert und erfährt durch die vorliegende Planung keine Änderung.

5. Eigentümer, Planungskosten

Die betroffenen Grundstücke innerhalb der Geltungsbereiche befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Die Kosten der Planänderung werden von der Gemeinde getragen.

Gemeinde Kessin, den 28.06.2006

Brühnel
Die Bürgermeisterin

