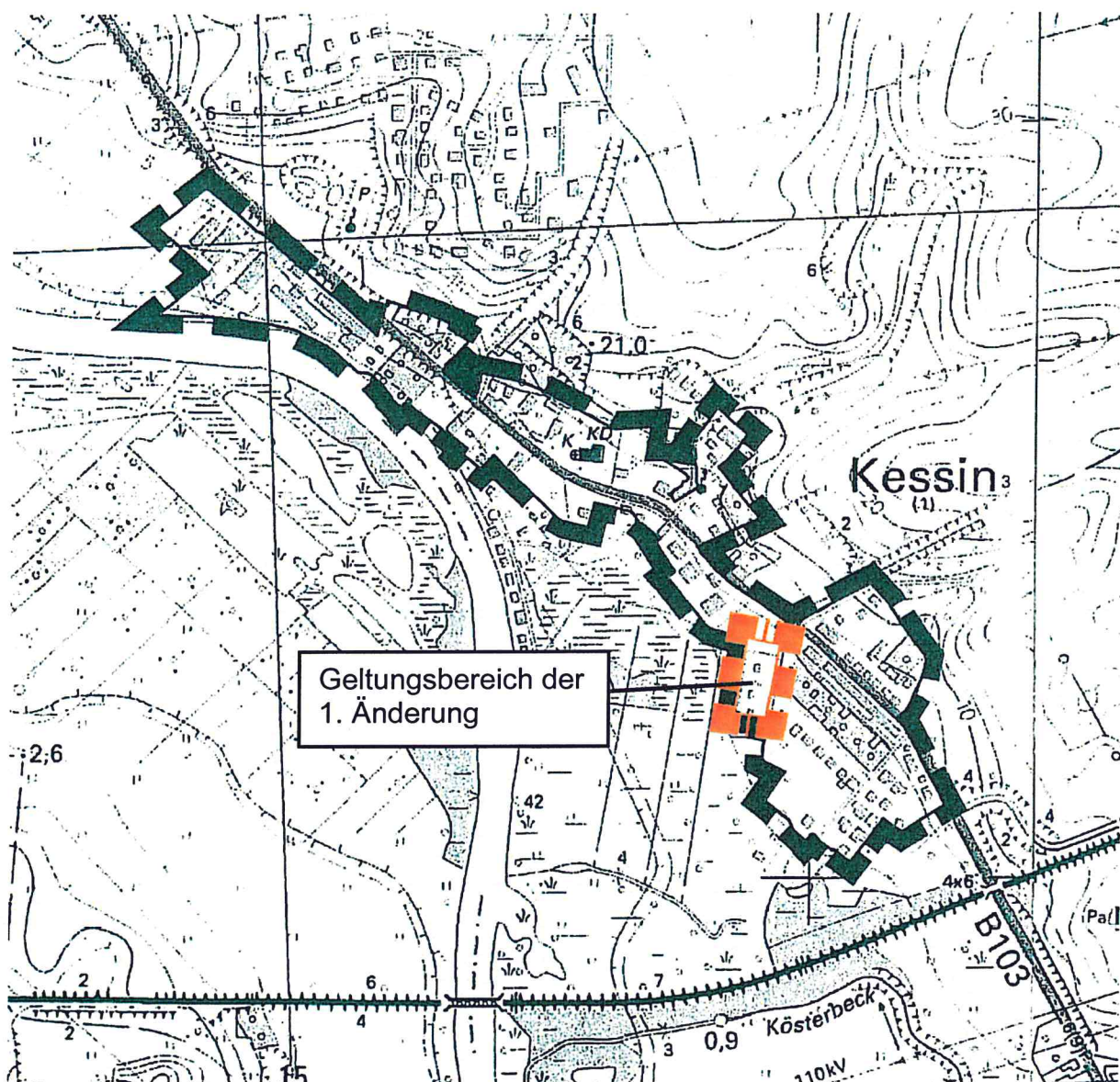




SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF

über die

1. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung
des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kessin

Begründung

Satzungsbeschluss

21.08.2012

SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF
über die
1. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im
Zusammenhang bebauten Ortsteils Kessin

Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziel der Planänderung	2
1.2 Gebietsabgrenzung	2
1.3 Bisherige Planungen, Planungsrecht und Plangrundlagen	2
2. Inhalte der 1. Änderung	3
3. Örtliche Bauvorschriften	4
4. Ver- und Entsorgung	4
5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten	5
6. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen	5
6.1 Eingriffsbilanzierung	5
6.2 Ausgleichsmaßnahmen und Bilanzierung	6
7. Artenschutz	7
8. Sonstiges	7

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planänderung

Mit der Aufstellung der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Ortslage Kessin wird das Planungsziel verfolgt, ein im Bereich der einbezogenen Ergänzungsfläche am Wiesenweg vorhandenes Baufenster zu vergrößern. Auf dem Grundstück ist inzwischen eine Teilung vorgenommen worden, weitere Teilungen sind vorgesehen. Es sollen nun drei statt ursprünglich zwei Grundstücke auf den ca. 80 m breiten Flächen entstehen. Um eine sinnvolle Bebauung zu ermöglichen und die Baufenster nicht von vornherein zu sehr einzuengen, soll die ausgewiesene Baugrenze um sieben Meter in südliche Richtung erweitert werden. Hierzu wird eine festgesetzte Grünfläche geringfügig verkleinert. Des Weiteren werden eine vorhandene Schmutzwasserleitung berücksichtigt, der Katasterbestand aktualisiert und die Ausweisungen innerhalb der Ergänzungsfläche entsprechend angepasst.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dummerstorf hat zur Umsetzung des Planvorhabens am 01.11.2011 die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kessin gemäß § 34 i.V.m. § 13 BauGB beschlossen.

1.2 Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich umfasst die neu gebildeten Flurstücke 39/34 und 39/35 (ehemals Teilflächen des Flurstücks 39/14) der Flur 2, Gemarkung Kessin. Das ca. 2.250 m² große Gebiet am Wiesenweg wurde im Rahmen der Ursprungsplanung als Ergänzungsfläche in den Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kessin aufgenommen.

1.3 Bisherige Planungen, Planungsrecht und Plangrundlagen

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Kessin wurde am 13.04.2010 von der Gemeindevertretung Dummerstorf als Satzung beschlossen und hat anschließend durch Bekanntmachung Rechtskraft erlangt.

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), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.4.2006 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,

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

Als Plangrundlagen für die Erarbeitung der 1. Änderung dienen der Ursprungsplan der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kessin, basierend auf der Flurkarte der Flur 2, Gemarkung Kessin im Maßstab 1:2000, Gemeindeverwaltung Dummerstorf von 2006, ein Auszug aus der Liegenschaftskarte des ehemaligen Landkreises Bad Doberan im Maßstab 1:1000 vom 07.07.2010 für die Änderungsfläche sowie die Topographische Karte im Maßstab 1:10.000 des Landeamtes für innere Verwaltung M-V.

2. Inhalte der 1. Änderung

Der Inhalt der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Ortslage Kessin besteht in

- Erweiterung einer Baugrenze nach Süden und damit geringfügige Verkleinerung der festgesetzten privaten Grünfläche,
- Regelung des zusätzlich entstehenden Ausgleichserfordernisses, durch Verbreiterung der Heckenpflanzung und damit geringfügige Verkleinerung der festgesetzten privaten Grünfläche sowie durch Festsetzung zur Einzahlung auf das Ökokonto der Gemeinde Dummerstorf,
- Berücksichtigung einer vorhandenen Schmutzwasserleitung innerhalb von Leitungsrechten und damit Reduzierung des Baufeldes im Norden,
- Aktualisierung des Katasterbestandes innerhalb des Geltungsbereiches.

Im Bereich der einbezogenen Ergänzungsfläche am Wiesenweg wurde inzwischen eine Teilung des Grundstückes vorgenommen und ein Wohnhaus neu errichtet, weitere Teilungen sind vorgesehen. Es sollen nun drei statt ursprünglich zwei Grundstücke auf der ca. 80 m breiten Fläche entstehen. Aufgrund der ursprünglich ausgewiesenen südlichen Baugrenze wäre jedoch die vorgesehene zusätzliche Bebauung innerhalb des vorhandenen Baufensters nur sehr eingeschränkt möglich.

Um eine städtebaulich sinnvolle und dem Dorfcharakter entsprechende aufgelockerte Bebauung zu ermöglichen und um die Baufenster nicht von vornherein zu sehr einzuengen, wird die in der Ursprungsplanung ausgewiesene Baugrenze um sieben Meter in südliche Richtung erweitert. Damit verbunden ist, dass die ausgewiesene private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten entsprechend zurückgenommen wird. Das Baufenster grenzt nun unmittelbar an die Grünfläche an.

Bezüglich der sich aus der Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist der zusätzlich notwendige Ausgleich zu ermitteln und zu regeln (siehe Kapitel 6).

Als Ausgleichsmaßnahme wird die im Süden des Plangebietes ursprünglich festgesetzte Heckenpflanzung um 5 m auf insgesamt 10 m verbreitert, wodurch sich die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten auch aus Richtung Süden verkleinert. Darüber hinaus wird die Einzahlung auf das Ökokonto der Gemeinde Dummerstorf erforderlich.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde durch den Warnow-Wasser und Abwasserverband (WWAV) der Verlauf einer Schmutzwasserleitung im nördlichen Bereich der Änderung mitgeteilt. Der annähernde Leitungsverlauf ist im Lageplan dargestellt. Die erforderlichen Schutzstreifen sind als Flächen mit Leitungsrechten in einer Breite von 6,00 m zugunsten des Betreibers festgesetzt. Im Bereich des vorhandenen Gebäudes reduzieren sich diese Flächen um die Gebäu-

degrundfläche. Die ursprünglich nördliche Baugrenze wird zurückgenommen und liegt nun weiter südlich außerhalb der Flächen mit Leitungsrechten.

Im Rahmen des aktuellen Planverfahrens hat sich außerdem gezeigt, dass die nunmehr vollzogenen Flurstücksteilungen im Bereich der Ergänzungsfläche vom Geltungsbereich der ursprünglichen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung abweichen. Daher wurde der Katasterbestand dem aktuellen Gegebenheiten angepasst. Die Ergänzungsfläche verkleinert sich insgesamt, da die bei der Aufstellung der Ursprungsplanung angenommene Grenze nicht der Grenze der aktuellen Teilung und der Nutzungen entspricht. So wird die westliche Grenze der Ergänzungsfläche um rund 5 bis 10 m zurückgenommen. Die ausgewiesene Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird ebenso wie die westliche Baugrenze dem neuen Grenzverlauf entsprechend angepasst.

Alle sonstigen Festsetzungen der rechtsgültigen Satzung der Gemeinde Dummerstorf über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kessin gelten für die Satzung über die 1. Änderung unverändert weiterhin fort.

3. Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Bewahrung der örtlichen Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten. Alle Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften der ursprünglichen Satzung gelten unverändert weiter.

Es wird 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.

4. Ver- und Entsorgung

Durch die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden die Festsetzungen bezüglich der Ver- und Entsorgung nicht berührt.

Für alle drei künftigen Grundstücke ist die technische Erschließung über den Wiesenweg abgesichert. Im Wiesenweg sind Anschlussmöglichkeiten an das öffentliche Trink- und Schmutzwassernetz für die künftige Bebauung vorhanden. Inwiefern eine Netzerweiterung notwendig ist, ergibt sich erst mit Vorlage der Grundstücksteilung und ist durch die Grundstückseigentümer mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen und zu regeln.

Die Abfallbehälter sind am Tag der Entsorgung durch die jeweiligen Grundstückseigentümer am Wiesenweg bereitzustellen, somit ist die Abfallentsorgung gesichert.

5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung befinden sich alle in Privatbesitz. Die Planungskosten werden vollständig vom Antragsteller des Änderungsverfahrens getragen. Diesbezüglich wurde ein entsprechender städtebaulicher Vertrag geschlossen.

6. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen

Die in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Ortslage Kessin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gelten unverändert weiter fort.

Insgesamt verkleinert sich mit der Anpassung des aktuellen Katasterbestandes, der für eine zusätzliche innerörtliche Nutzung (Ergänzungsfläche) beanspruchte Bereich. Die ausgewiesene Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird dem neuen, westlichen Grenzverlauf angepasst.

Im Rahmen der Erarbeitung der Ursprungsplanung wurde angenommen, dass innerhalb der Ergänzungsfläche, die durch die 1. Änderung berührt wird, zwei Grundstücke mit entsprechenden Hauptgebäuden und Nebenanlagen entstehen. Mit der 1. Änderung und der Ausweitung der Baugrenze wird nun die Möglichkeit geschaffen, die Ergänzungsfläche in drei Grundstücke zu teilen, woraus sich eine zusätzliche Bebauung auf einem dritten, südlichen Grundstück ergibt.

In der Eingriffsermittlung der Ursprungsplanung wurde weiterhin angenommen, dass innerhalb der einzelnen Grundstücksflächen für Gebäude mit Nebengebäuden jeweils max. 200 m² vollversiegelt werden. Maximal 100 m² wurden jeweils zusätzlich als teilversiegelte Flächen (für Hofzufahrten, Wege) berechnet. Diesen Eingriff gilt es nun für das weitere Grundstück zusätzlich zu ermitteln.

6.1 Eingriffsbilanzierung

Aus Tab. 1 geht das durch eine Bebauung des dritten Grundstückes zusätzlich verursachte Kompensationserfordernis hervor. Das entsprechende südliche Grundstück entfällt auf den Biotoptyp Hausgärten (Wertstufe 1).

Jeder Wertstufe des Biotoptyps ist ein Kompensationsfaktor zugeordnet. Zusätzlich wird ein Faktor für Versiegelung bzw. Teilversiegelung addiert. Multipliziert man dieses Kompensationserfordernis mit der betroffenen Flächengröße, erhält man ein Flächenäquivalent, das auszugleichen ist.

Tab. 1: Darstellung des Totalverlustes

Biotoptyp	Maßnahme	Flächenverbrauch bzw. Beeinträchtigung in m ²	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Faktor Flächenver-siegelung/Wirkungs-faktor	Freiraumbe-einträch-tigungsgra-d	Flächen-äquivalent für Kom-pensation
13.8 Hausgarten	Vollversiegelung durch Überbauung	200	1	1	0,5	0,75	225
	Teilversiegelung durch Überbauung	100	1	1	0,2	0,75	90
							315

Der zusätzliche Totalverlust durch Versiegelung beträgt 315 Punkte.

6.2 Ausgleichsmaßnahmen und Bilanzierung

Durch die 1. Änderung der Satzung ergibt sich ein zusätzliches Kompensationserfordernis. Als Ausgleichsmaßnahme wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die Anpflanzung einer Hecke und somit die Verbreiterung einer bereits im Ursprungsplan vorgesehene Heckenanpflanzung vorgesehen.

- Anpflanzung einer naturnahen Hecke am südlichen Rand der Ergänzungsfläche

Am südlichen Rand des Flurstückes 39/35 soll die im Ursprungsplan ausgewiesene Heckenanpflanzung in nördliche Richtung erweitert werden. Auf einer Breite von 5 m ist daher zusätzlich eine zweireihige, naturnahe Hecke mit einer zusätzlichen Gesamtfläche von ca. 110 m² anzupflanzen. Es sind ausschließlich einheimische Sträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mit der Verbreiterung der Hecke ist beabsichtigt, eine zusätzliche Pufferung der sich ausbreitenden Siedlung gegenüber den schützenswerten Schilfgebieten an der Warnow zu erreichen. Zusätzliche Auswirkungen auf das angrenzende FFH-Gebiet können so vermieden werden (vgl. Kap. 7).

Tab. 2: Kompensationsmaßnahme

Flurstück	Kompensationsmaßnahme	Fläche in m ²	Wertstufe derzeit	Kompensationsfaktor	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
39/35	Anlage naturnaher Hecke	110	2	2	0,75	165
						165

Bilanzierung

Dem durch den Eingriff verursachten Kompensationsbedarf mit einem Flächenäquivalent von 315 Punkten steht ein Flächenäquivalent von 165 Punkten (Tab. 2) durch die geplante Kompensationsmaßnahme gegenüber. Der durch die Planung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die festgesetzte Kompensationsmaßnahme somit nicht vollständig ausgeglichen.

Der verbleibende Kompensationsbedarf mit einem Flächenäquivalent von 150 Punkten wird durch die Inanspruchnahme des Ökokontos der Gemeinde Dummerstorf

ausgeglichen, da weder auf der Eingriffsfläche noch in der Umgebung derzeit geeignete Flächen für die Umsetzung weiterer notwendiger Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen.

Die Anpflanzung der Hecke und die Einzahlung auf das Ökokonto werden dem südlichsten Bauvorhaben der Ergänzungsfläche zugeordnet. Sie haben bei Umsetzung des mit der vorliegenden Planung zusätzlich ermöglichten Bauvorhabens zu erfolgen. Die Sicherung der Realisierung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem künftigen Grundstückseigentümer.

7. Artenschutz

Aufgrund der an den Geltungsbereich der Satzung angrenzenden Schutzgebiete (NSG - Naturschutzgebiet, SPA - Special Protection Area und FFH - Flora-Fauna-Habitat-Schutzgebiet) wurde im Rahmen der Erarbeitung der Ursprungsplanung eine Gutachterliche Stellungnahme bezüglich der Vereinbarkeit der Planungen mit den Schutz- und Erhaltungszielen der Schutzgebiete erstellt („Gutachterliche Stellungnahme zur SPA- und FFH-Problematik sowie zur NSG-Betroffenheit und zum allgemeinen Artenschutz“, Gutachterbüro Martin Bauer, 20.04.2009).

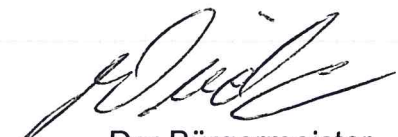
Es wurde festgestellt, dass sich die Planung nicht negativ auf die angrenzenden Schutzgebiete auswirken wird. Auch die vorhandenen Arten werden durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt. Durch die geringfügige Verschiebung der Baugrenze innerhalb der bisherigen Grundstücksflächen ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich dieser Bewertung.

8. Sonstiges

Alle Aussagen hinsichtlich Denkmalen, Bodendenkmalen, Altlasten, gesetzlich geschützter Festpunkte sowie zu den Trinkwasserschutzzonen werden durch die 1. Änderung nicht berührt und gelten weiterhin fort.

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kessin gilt auch für die Satzung über die 1. Änderung weiterhin fort.

Gemeinde Dummerstorf, den 20.09.12.


Der Bürgermeister

Planverfasser:

