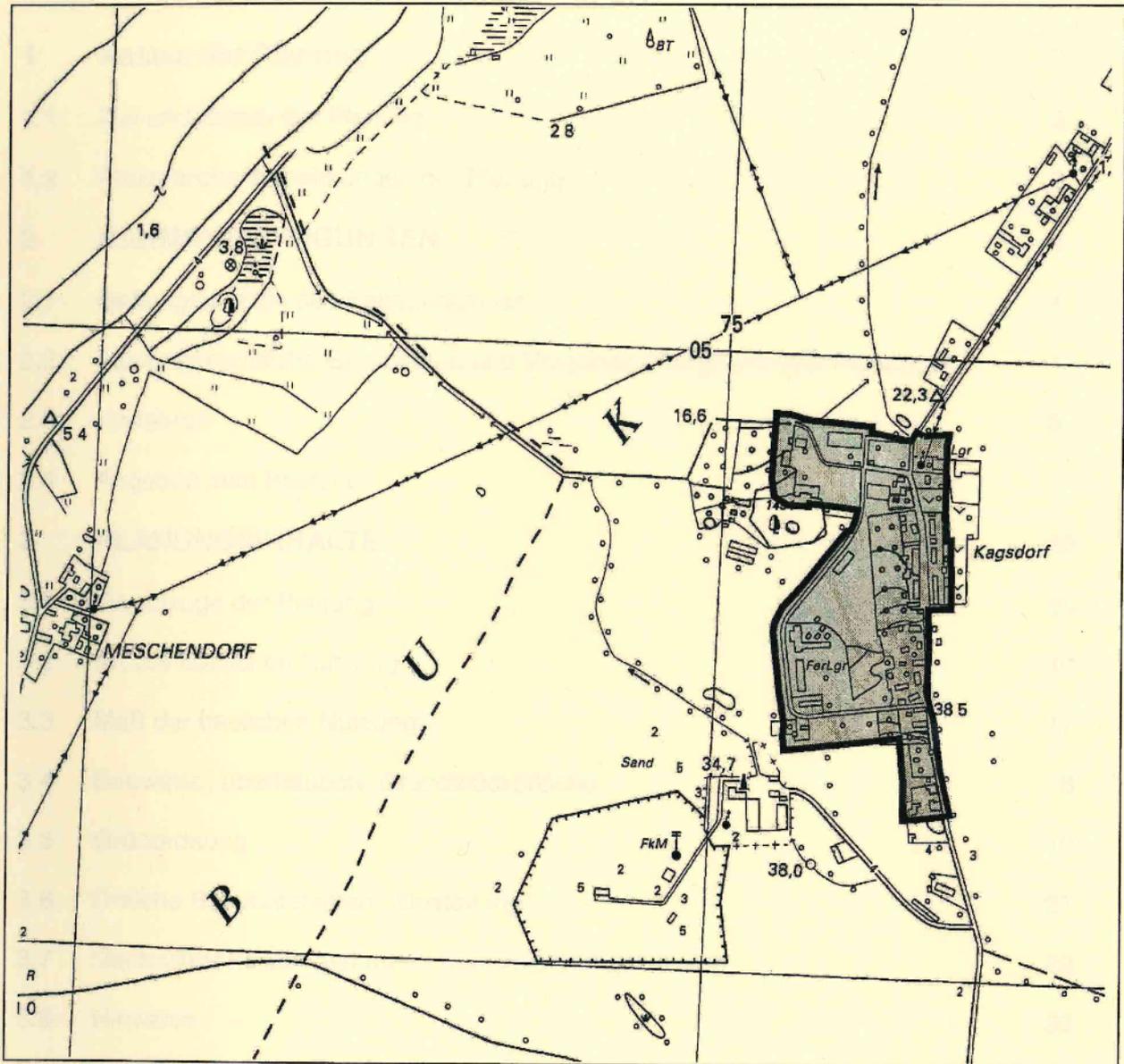


Übersichtsplan ca. M 1: 10.000



Gemeinde Bastorf

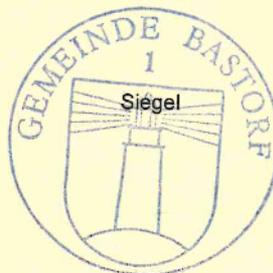
Land Mecklenburg – Vorpommern
Landkreis Bad Doberan

Bebauungsplan Nr. 6 für die Ortslage Käggsdorf

Begründung

Bastorf,

20.12.05



Detlef Kurreck

Detlef Kurreck
Bürgermeister

Inhalt:

1	Anlass der Planung	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Wesentliche Auswirkungen der Planung	3
2	RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1	Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
2.2	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	4
2.3	Verfahren	6
2.4	Angaben zum Bestand	7
3	PLANUNGSINHALTE	15
3.1	Grundzüge der Planung	15
3.2	Art der baulichen Nutzung	15
3.3	Maß der baulichen Nutzung	17
3.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	18
3.5	Grünordnung	19
3.6	Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung	27
3.7	Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen	29
3.8	Hinweise	30
4.	FLACHENBILANZ	31
5	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	31
5.1	Bodenordnende Maßnahmen	31
5.2	Kosten und Finanzierung	31

1 Anlass der Planung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Gemeinde Bastorf ist es, die zukünftige Bebauung planungsrechtlich und ortsgestalterisch zu regeln.

Kägsdorf soll im Zuge der Entwicklung der Küstenregion, gestützt auf die Strandnähe und die landschaftlich reizvolle Lage, in einem geringen Umfang weitere Funktionen des Fremdenverkehrs übernehmen. Diese sollen eine sinnvolle Ergänzung der Angebote in den Ostseebädern Rerik und Kühlungsborn darstellen.

Der Ort weist eine besondere Nähe zur Ostsee und eine landschaftlich begünstigte Lage auf einer Anhöhe mit Blick auf die Ostsee auf. Diese Lagegunst erzeugt einen erheblichen Ansiedlungsdruck, der sich unter anderem in Form vieler Bauanträge artikuliert. Diesen Ansiedlungsdruck gilt es planungsrechtlich zu steuern.

Ein weiteres wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung einer dem Ortsbild gestalterisch angemessenen Entwicklung der baulichen Anlagen durch örtliche Bauvorschriften. Dies ist besonders dringend erforderlich im Bereich der Gutsanlage.

Für die bestehenden Wohn-, Misch- und Sondernutzungen erfolgt eine planungsrechtliche Sicherung. In der geografischen Mitte des Ortes erfolgt die Ergänzung durch eine Fläche für ein allgemeines Wohngebiet. Weil jedoch innerhalb des Ortes vielfältige Ansprüche zu regeln sind, wird die gesamte Ortslage von der Planung erfasst.

1.2 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen gem. § 1 Abs. 5 Satz 1 Nr.1 BauGB die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse erhalten und gefördert werden. Zur Absicherung der Grundlagen der Wirtschaft in den Bereichen Handwerk, Landwirtschaft und Tourismus mit Beherbergung erfolgt die planerische Festsetzung von Mischgebieten und einem Sondergebiet, welches der Erholung dient.

Die zusätzliche Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sorgt für sozial stabile Bevölkerungsstrukturen und unterstützt die Eigentumsbildung weiter Bevölkerungskreise.

In allen Baufeldern sind die Festsetzungen so gewählt, dass sie ein Maximum an Gestaltungsfreiheit in Hinblick auf die Nutzung und eine vielversprechende Entwicklung des Ortes in Hinblick auf die Bedürfnisse für Freizeit und Erholung gewährleisten.

Die bestehenden Denkmäler in Kägsdorf (vier Gebäude, ein Naturdenkmal) zeigen die Bedeutung der Baukultur und erfordern im Sinne des Denkmalschutzes gestalterische Festsetzungen zum Schutz des Ortsbildes.

Die Standortanforderungen des Handwerks, der örtlichen Versorgung und der mit dem Tourismus verbundenen Dienstleistungen werden berücksichtigt, indem diesen ein weitgehender Entfaltungsspielraum zur Errichtung und zum Betrieb von Einrichtungen eingeräumt wird. Der Personen- und Güterverkehr und die Mobilität der Bevölkerung sowie der nicht motorisierte Verkehr sind durch die bestehenden Einrichtungen ausreichend versorgt und bedürfen nur im Detail einer Verbesserung. Neben dem vorhandenen Bestand wird eine Fläche von 0,7 ha einer bisherigen Pferdekoppel einer dringend benötigten Wohnnutzung zugeführt. Die das Ortsbild prägenden Grünzüge und Siedlungshecken werden erhalten, entwickelt und ergänzt.

2 RAHMENBEDINGUNGEN

4

2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 6 für die Ortslage Kägdsdorf befindet sich nördlich von Bastorf an der Straße nach Kühlungsborn, liegt ca. 1.100 m von der Ostsee entfernt und wird umschlossen von Landwirtschaftsflächen, die im Landschaftsschutzgebiet ‚Kühlung‘ liegen.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

Im Norden: durch die Flurstücke 160, 191 192 und Teile von 159 und 190
Im Osten: durch die östliche Teile der Flurstücke 17, 19, 20- 26 und 29 die Flurstücke 30 bis 32 und 36
Im Süden: durch Teile der Flurstücke 90, 96, 99, 102 bis 105, und das Flurstück 86
Im Westen: durch Teile der Flurstücke 80, 107, 112, 117 bis 122 und die Flurstücke 82 und 111

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 83, 92, 93, 95, 97, 98, 100, 123 bis 155, und Teile der Flurstücke 18, 20 bis 28, 37, 83, 86, 90, 96, 99, 102, 103, 105, 113, 115, 116, 156, 158, 159, 190 der Gemarkung Kägdsdorf, Flur 2.

Die Gesamtfläche des Plangebietes (ermittelt auf der Grundlage der Übersichtskarte der Landesgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mit Stand vom 28.01.2005) beträgt 12,24 ha.

2.2 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlage des Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141 ber. 16.01.1998, BGBl. I S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950, 2013]
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06. Mai 1998 (GVObI. M-V S. 468, 612), ber. 15.06.1998 (GVObI. M-V S. 612), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVObI. M-V S. 690)

Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Ziele der Raumordnung

Maßgebend ist das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Mittleres Mecklenburg/Rostock (RROP MM/R) vom 18.10.1994 in der Fassung der 1. Teilfortschreibung von 1999). Das Plangebiet liegt demnach in einem Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege, es ist ein Raum mit einem größeren Anteil landwirtschaftlich gut geeigneter Nutzfläche und ein Fremdenverkehrsschwerpunktraum.

Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.

Flächennutzungsplan

Einige aktuelle Planungsabsichten der Gemeinde stehen nicht in Übereinstimmung mit dem wirksamen Flächennutzungsplan. Unter anderem besteht für Kägsdorf dringender Handlungsbedarf, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung durch einen verbindlichen Bauleitplan zu regeln und in diesem Zusammenhang die bisherige Sondergebietsdarstellung (Berherbergung) durch eine Wohnbauflächendarstellung zu ersetzen.

Die Gemeinde Bastorf nimmt daher im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 3 BauGB eine Überprüfung der Darstellungen hinsichtlich ihrer Zweckmäßigkeit zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vor (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB) und ändert ihren Flächennutzungsplan. Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 27.10.2004 wurde das Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans formal eingeleitet.

Da der Bebauungsplan und die 1. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) aufgestellt werden, ist eine inhaltliche Abstimmung beider Planungen gegeben.

Der Entwurf des Flächennutzungsplans berücksichtigt die Festsetzungen des Bebauungsplans, die unter Abwägung der Anregungen zum Entwurf und die laufenden Abstimmungen zum Bebauungsplan entstanden sind.

Aufgrund der Anforderungen an einen Flächennutzungsplan, die naturgemäß komplexer und langwieriger sind, kann sich die Wirksamkeit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans verzögern. Dann wird die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans vor der Wirksamkeit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB bekanntgemacht.

Innenbereichssatzung

Für den Ortsteil Kägsdorf besteht eine Innenbereichssatzung. Die Erteilung der Genehmigung der Innenbereichssatzung ist in der Zeit vom 03.03.1994 bis zum 22.03.1994 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden und damit in Kraft getreten.

Der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung wird von dem Geltungsbereich des Bebauungsplans überdeckt. Zusätzlich werden innerhalb der Ortslage neue Misch- und Wohnbauflächen festgesetzt. Die Innenbereichssatzung wird damit faktisch durch neues Recht ersetzt. An den Rändern der Satzungen ergeben sich geringfügige Abweichungen, die maßstabs- und kartenbedingt entstehen; inhaltliche Abweichungen gibt es nicht.

Landschaftsschutzgebiet:

Zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens und der 1. Änderung des Flächennutzungsplans war es notwendig, die von den Festsetzungen und Darstellungen erfassten Flächen aus dem Geltungsbereich der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“ des Landkreises Bad Doberan vom 22.03.2000 herauszunehmen.

Ein entsprechender Antrag wurde mit Schreiben vom 27.04.2005 durch die Gemeinde gestellt.

Die Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“ erfolgte mit Wirkung vom 10.11.2005 durch die 8. Verordnung zur Änderung der Festsetzung des Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“ vom 13.09.2005.

2.3 Verfahren

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 29.10.2003 eingeleitet.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 11.11.2003 bis zum 26.11.2003 erfolgt.

Daher wird der Bebauungsplan nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013), aufgestellt.

Die Gemeinde Bastorf geht von einem Verfahrensabschluss bis zum 20.07.2006 aus.

Mit einem ersten Vorentwurf wurde nach entsprechender Einladung am 27.04.2005 die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Von den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde anhand des Vorentwurfs die Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.05.2005 eingeholt.

In diesem Zuge erfolgte auch die Abstimmung des Bebauungsplans mit den benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) und die Einbeziehung der für die Raumordnung zuständigen Behörde zur Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Nach Verdichtung der Planung wurde der Entwurf des Bebauungsplans zur Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 04. Oktober bis zum 07. November zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Nach Abwägung aller bekannt gewordenen Belange wird der Bebauungsplan aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V S. 690) durch die Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Die Satzung wurde dem Landrat des Landkreises Bad Doberan zur Genehmigung vorgelegt. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Bescheid des Landrats des Landkreises Bad Doberan vom 28.02.2006 Az: II/61/2/010 13051007 B6 mit Maßgabe erteilt.

Die Maßgabe wurde nach ergänzendem Verfahren durch den satzungsändernden Beitrittsbeschluss der Gemeindevertretung erfüllt.

Nach der Ausfertigung der Satzung erfolgt dann die Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft.

geändert mit Beitrittsbeschluss vom 07.06.2006

Detlef Kurreck
Bürgermeister



2.4 Angaben zum Bestand

2.4.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Der Ort Kägsdorf wurde 1284 erstmalig erwähnt. Von 1318-1761 war er ein Lehen der Familie von Bülow. 1855 erfolgte die Neuerrichtung des Gutshauses, ab 1900 die Neubebauung des Hofes unter von Meding. Dabei entstanden das Inspektorhaus sowie mehrere Wirtschaftsgebäude und einige Landarbeiterkaten. 1945 wurde die Bodenreform und in der Folge die Aufsiedelung des Gutes durchgeführt.

Die Gutsanlage ist nach typischem Muster entstanden. Das Gutsgebäude liegt am Ende der westlich von der Straße von Basdorf nach Kühlungsborn abknickenden Sichtachse. Beiderseits der Sichtachse befanden sich die Wirtschaftsgebäude, von denen einige heute noch existieren.



Der Ort selbst weist jedoch nicht den Charakter eines Guttdorfes auf, sondern hat die Form eines Straßendorfes. Die Gebäude liegen an einer Straße, die keinen Bezug zur Gutsanlage hat. Ein besonderer Hinweis dazu ist das erhaltene Inspektorenhäuschen, das die Einfahrt zur Gutsanlage markiert. Das Gebäude selbst ist auch im Gegensatz zu den anderen Gebäuden des Ortes ein Winkelbau, der keine eindeutige Trauf- oder Giebelständigkeit aufweist.

Die meisten Gebäude, die in den Jahren zwischen 1850 und 1910 entstanden, sind traufständig angeordnet. Ausnahmen davon sind der ehemalige Stallkomplex südlich des Gutshauses und die fünf Büdnereien auf der Westseite entlang der Straße nach Basdorf.

Auszug aus der topografischen Karte Nr. 1937

Auf der topografischen Karte von 1940 ist noch die alte Anordnung des Gutshofes (Markierung) erkennbar.

2.4.2 Nutzung und Bebauung

Kägsdorf ist heute ein beliebter Wohnstandort mit besonders stark touristisch geprägter Nutzung. Die Nutzung des Ortes ist in den nördlichen Teilen des Geltungsbereiches gekennzeichnet durch die lebendige Fortsetzung der dörflich geprägten Ortsstruktur. Daraus hat sich im Norden, aus der Gutsanlage heraus, ein Mischgebiet entwickelt.

Die gleichwertige Ausprägung von Wohnnutzung und nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung zeigt sich daran, dass eine baugewerbliche Unterlagerung durch Handwerksbetriebe (kleine Tischlerei im Norden, Baugewerbe und -handwerk im Osten) und eine landwirtschaftliche Nutzung (Scheune, Kleintierhaltung) vorhanden ist.

Zusätzlich existieren größere Beherbergungsbetriebe mit stärkerem An- und Abreiseaufkommen.

Das Ortsbild wird im Bereich des Gutshofes durch Gebäude wie die ehemaligen Wirtschaftsgebäude, das Gutshaus und die Scheune geprägt. Diese Gebäude weisen erhebliche Abmessungen (bis 50 m Länge, bis zu 3 Geschosse) auf. Deshalb sind diese Gebäude auch geeignet, die nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen (kleine Tischlerei, Scheune) aufzunehmen.

In den angrenzenden südlichen Teilen des Ortes nimmt die nicht störende gewerbliche Nutzung ab. Hier findet man überwiegend Wohngebäude oder ehemalige Wirtschaftsgebäude, die zu Wohnnutzungszwecken umgebaut wurden. Diese Gebäude sind i.d.R. deutlich kleiner als die Gebäude des Bereiches des Gutshofes.

Im Südwesten des Geltungsbereiches hat sich ein Gebiet entwickelt, welches überwiegend Gebäude mit Ferienhauscharakter aufweist.

2.4.3 Verkehrliche Infrastruktur

Kägsdorf liegt an der untergeordneten Gemeindestraße zwischen Bastorf und Kühlungsborn. Im nördlichen Geltungsbereich liegt die Straße „Zum Strande“, die in Verlängerung der Zufahrt zum Gutshaus eine Zufahrt zur Ostsee schafft. Eine Verbindungsstraße (Seeblick) führt durch den südwestlichen Teil des Ortes und erschließt die dort liegenden Grundstücke.

Die verkehrliche Infrastruktur ist allgemein gut ausgebaut.

An den Ortseinfahrten (sowohl aus Bastorf als auch aus Kühlungsborn kommend) befinden sich 30-km/h Geschwindigkeitsbegrenzungsschilder. Innerorts ist die Straße Seeblick als 30-km/h-Zone ausgeschildert. Die bestehenden Straßen bilden einen Ring, der von Fahrzeugen mit Sondersignalen uneingeschränkt befahrbar ist.

Die Haupteinfahrts- und Ortsverbindungsstraße von Bastorf nach Kühlungsborn wird überwiegend von Anliegern und Feriengästen genutzt. Die Zufahrt von Bastorf weist außerhalb von Kägsdorf einen breiteren Querschnitt auf als innerorts (3,50 – 5,00 m). Der Querschnitt der Straße außerorts nach Kühlungsborn beträgt 3,25 – 3,50 m.

Die Westseite dieser Straße weist zu fünf Zehnteln einen befestigten Gehweg von ca. 1,50 m Breite auf. Vier Zehntel bestehen aus einem Sandweg von 1,00 – 1,50 m Breite. Der Rest ist unbefestigt. Im Bereich des fehlenden Gehweges wird die Straße als Mischverkehrsfläche genutzt.

Die Breite des Flurstückes an der engsten Stelle beträgt ca. 7,80 m. Der gleichmäßige Ausbau auf eine Fahrbahnbreite von 5,50 m (Begegnungsfall LKW/LKW bei verminderter Geschwindigkeit bis 40 km/h) als Mischverkehrsfläche ist innerhalb der Straßenverkehrsfläche möglich.

Ein separater Fußweg ist auf den zur Verfügung stehenden Flurstücken z.Zt. nur eingeschränkt herstellbar.

Die Gemeinde beabsichtigt langfristig den weiteren Ausbau der Straße und des straßenbegleitenden Gehweges.

Die Straße Seeblick ist untergeordnet und besitzt einen schmaleren Querschnitt.

Die nördliche Kreuzung ist ausgebaut. Sie soll jedoch nach Norden eine Geh- und Radweganbindung erhalten, für die im Bebauungsplan eine zusätzliche Fläche festgesetzt wird.

Die südliche Kreuzung, die sich auf dem Flurstück 37 (Hauptstraße) und dem Flurstück 81 (nördlicher Abzweig in westlicher Richtung) befindet, ist durch ein bestehendes Gebäude beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung bezieht sich hierbei jedoch nur auf das erforderliche Sichtdreieck.

Die Breiten der Straßenverkehrsflächen erlauben die Anordnung der Fahrkurven für 3-achsige Müllfahrzeuge.

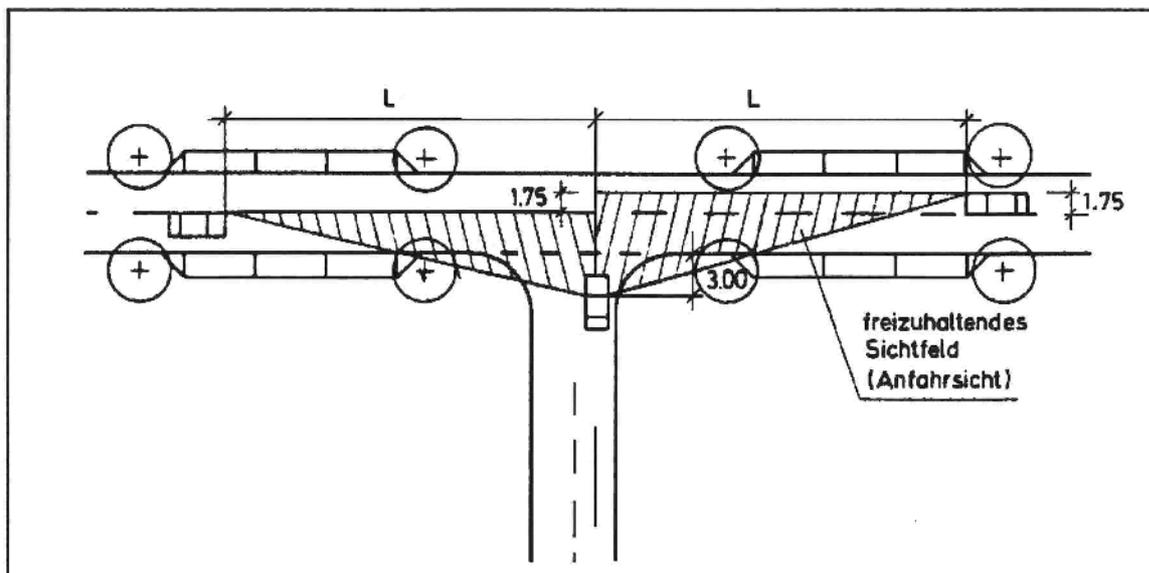
Das Erschließungsprinzip der Ortslage Kägsdorf wird durch die Planung nicht verändert. Die neuen Baugebiete grenzen direkt an die bestehenden Straßen. Veränderungen am bestehenden Verkehrssystem sind nicht erforderlich. Die Anzahl der neuen Wohneinheiten verursacht zusätzlichen Verkehr nur in einer Größenordnung, die das bestehende System ohne Beeinträchtigung aufnehmen kann.

Auf die Freihaltung einer Annäherungssicht in den bestehenden Kreuzungsbereichen, die wartepflichtigen Kraftfahrern bereits aus größerer Entfernung vor dem Rand der übergeordneten Straße ausreichende Übersichtlichkeit bieten würde, wird aufgrund der Lage innerhalb geschlossener Ortschaften verzichtet.

Die überschlägige Überprüfung (Bordsteine und Fahrbahn liegen nicht vermessen zugrunde) einer Anfahrtsicht der Südkreuzung ergab, dass bei 30 km/h und einer Haltesichtweite von 3 m eine Schenkellänge von 30 m erreicht wird, wenn bei einer Neubebauung die Baugrenze berücksichtigt wird.

Auf eine Festsetzung der Sichtdreiecke wird aufgrund der des derzeitigen Ausbaustandes und der planungsrechtlich nicht fassbaren Bezugspunkte (Verlauf der Bordsteine und Fahrbahnen) abgesehen. Sichtdreiecke für die Anfahrtsicht sind nach EAE 85/95 freizuhalten. Zur Erläuterung soll die folgende Abbildung der freizuhaltenden Sichtfelder nach EAE 85/95 für die Anfahrtsicht dienen:

Schenkellänge L bei 30 km/h = 30 m
(Anliegerstraße/Anliegerweg)



Die Regionalverkehr Küste GmbH (RvK) bedient regelmäßig die Haltestelle Kägsdorf und bindet damit den Ort regional an das Gebiet des VVW (Verkehrsverbund Warnow) an. Kägsdorf wird zweimal täglich von der Linie 121 angefahren.

Ein Bahnanschluss existiert gegenwärtig nicht. Mit dem Ausbau der Bäderbahn „Molli“ könnte die Erreichbarkeit wesentlich verbessert werden. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Verlängerung des Molligleises vom Ostseebad Kühlungsborn zum Ostseebad Rerik. Die küstennah verlaufende Trasse soll auch Kägsdorf erschließen.

2.4.4 Technische Infrastruktur

2.4.4.1 Löschwasser:

Im Norden dienen Teile der Flurstücke 158 und 192 als Wasserentnahmestelle der Versorgung des nördlichen Ortsteiles mit Löschwasser.

Damit ist das neu festgesetzte Baugebiet (WA 9) versorgt.

Der südliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gegenwärtig nur unvollständig durch die im Norden gelegene Entnahmestelle abgedeckt.

Für den Brandfall kann derzeit auf verschiedene technische Lösungen zurückgegriffen werden, die allerdings noch einer öffentlich-rechtlichen Regelung bedürfen.

Mit den Mitteln des Bebauungsplans kann eine Lösung für den gesamten Ort derzeit nicht erzielt werden.

Eine Bereitstellung von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Netz ist nicht vorgesehen. Diesbezüglich sind andere geeignete Maßnahmen zu treffen. Die Gemeinde wird die Löschwasserbereitstellung auch für den Ortsteil Kägdsdorf einer gesicherten Lösung zuführen.

Zu berücksichtigen sind dabei folgende technische Anforderungen:

1. Gemäß TRW 405 darf die Wasserentnahmestelle max. 300 m vom zu schützenden Objekt entfernt sein und der Tabelle "Richtwerte für den Löschwasserbedarf" entsprechend müssen die aufgeführten Löschwasserwerte für 2 Stunden zur Verfügung stehen.

2. Regenrückhaltebecken bzw. andere offene Gewässer, Behältnisse bzw. Zisternen, die als Löschwasserreserven für die Feuerwehr genutzt werden sollen, müssen befestigt sein (10 t Achsenlast) und mit einem Saugschacht oder einem Ansaugstutzen versehen werden (winterfest).

2.4.4.2 Abfallentsorgung:

Durch das ausgebaute ringförmige Erschließungssystem sind gute Bedingungen für die Abfallentsorgung vorhanden.

Die Grundstücke, die nicht direkt an der Straße liegen, erhalten private Grundstückszufahrten und werden daher an der Gemeindestraße entsorgt. Dabei werden die Müllbehälter-Standorte entweder an der Straße angeordnet oder es muss durch die Eigentümer gewährleistet werden, dass die Müllbehälter zu den Entleerungszeitpunkten zu Bereitstellungsplätzen an der Gemeindestraße geschafft werden.

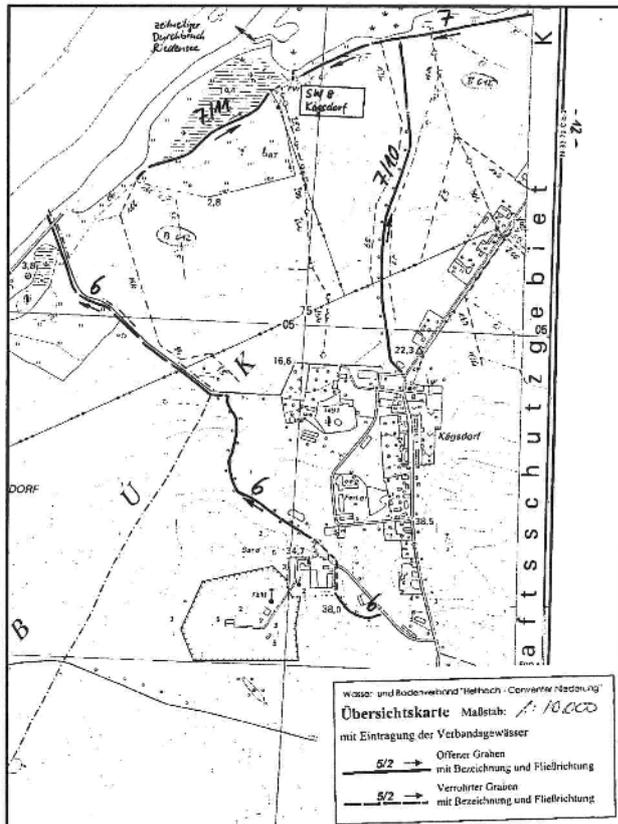
Die Straße zwischen dem Baufeldern MI 1 und MI 2 führt weiter nach Westen zum Strand. An dieser Straße werden weitere Grundstücke durch die Abfallwirtschaft entsorgt. Die Festsetzung der Straße beschränkt sich jedoch nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Eine Wendeanlage für Müllfahrzeuge am Ortsausgang in Richtung Westen ist dort nicht erforderlich.

2.4.4.3 Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine Ortserschließung (zentrale Abwasserbeseitigungsanlagen) des Zweckverbandes „Kühlung“ (ZVK). Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind schmutzwasserseitig erschlossen. Entsprechende Anschlussleitungen sind vom öffentlichen Bereich aus vorgestreckt und werden bereits jetzt genutzt. Die Herstellung noch fehlender Anschlüsse ist beim ZVK zu beantragen.

Das anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu belassen, einer Versickerung zuzuführen oder anderweitig abzuleiten. Der Versickerungsnachweis ist vorzulegen.

Als Regenwasserableitung stehen am Planungsgebiet die Verbandsgewässer Gr. 7/10 und Gr. 6 zur Verfügung. Sollten diese Gewässer II. Ordnung in irgendeiner Form benutzt werden, so gelten die gesetzlichen Bestimmungen des Landeswassergesetzes (LWaG v. 30.11.92 GS Meckl.-Vorp.GL Nr. 753-2).



Auszug aus der topografischen Karte mit Eintragung der Verbandsgewässer

Des Weiteren wird der satzungsgemäße Anschlussbeitrag für Trink- u. Schmutzwasser geltend gemacht.

Für überschüssige Niederschlagswassermengen ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten. Dabei ist der hydraulische Nachweis der Aufnahmefähigkeit der örtlichen Vorflut nachzuweisen. Für diese Einleitung ist gemäß § 8 LWaG bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

1. Wasserwirtschaftliche Anlagen (Wasserver- und Abwasserentsorgungsanlagen) bedürfen gemäß § 38 Abs.1 LWaG der Genehmigung durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur, hier STAUN Rostock. Diese Genehmigung ist gesondert bei dieser Behörde zu beantragen.

2. Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme von landwirtschaftlichen Entwässerungssystemen (Meliorationsanlagen in Form von Dränageröhren oder sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

3. Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 3 Abs.2 Punkt 1 Wasserhaushaltsgesetz dar und bedürfen ebenfalls einer Erlaubnis gemäß § 8 LWaG, die durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Bad Doberan zu erstellen ist.

2.4.4.4 Trinkwasserversorgung

Die Ortslage Kägsdorf ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung des Zweckverbandes „Kühlung“ (ZVK) angeschlossen. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind erschlossen. Entsprechende Anschlussleitungen sind vom öffentlichen Bereich aus vorgestreckt und werden bereits jetzt genutzt. Die Herstellung noch fehlender Anschlüsse ist beim ZVK zu beantragen. Für den nördlichen Abschnitt der Straße „Seeblick“ trifft das jedoch nicht zu. Eine Verbindungsleitung zur Straße „Zum Strande“ mit abgehenden Hausanschlüssen, ist zu Lasten des Eigentümers vom Flurstück 123 herzustellen. Die technische Lösung ist mit dem ZVK abzustimmen.

2.4.4.5 Energieversorgung

Die Stromversorgung wird durch das Netz der E.DIS Aktiengesellschaft sichergestellt. Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, sind die Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Daher ist es erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Baumpflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmungen mit dem Versorger durchzuführen.

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 Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Zu der vorhandenen Freileitung ist ein seitlicher Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten. Eine Unterbauung ist nicht zulässig.

Die Gasversorgung erfolgt über stationäre Behälter der Fa. Rheingas auf dem Flurstück 123. Eine Versorgung mit Erdgas ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit durch die e-on Hanse AG möglich.

Im Geltungsbereich befinden sich zahlreiche Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Der Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist möglich.

2.4.5 Baugrund

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Nach Archivunterlagen des GD (Geologische Spezialkarte M 1:25 000) wird dieser vom Geschiebemergel der pleistozänen Grundmoräne gebildet, der am Südrand der Ortslage von geringmächtigen Hochflächensanden überlagert wird. Geschiebemergel ist frostempfindlich und neigt in der zu Geschiebelehm verwitterten Hangendzone zu Stauwasserbildung. Böden mit einem Durchlässigkeitsbeiwert ($k < 1 \times 10^{-6}$) gelten als zur Versickerung ungeeignet. Dieses sollte bei ev. geplanter Versickerung von Niederschlagswasser beachtet werden.

Hydrogeologie

Da im Plangebiet der obere Grundwasserleiter nach der Hydrogeologischen Karte M 1:50.000 (HK50) im wesentlichen unterhalb eines Stauers verbreitet ist, besteht für das Grundwasser keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaften Schadstoffeintrag. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers beträgt nach der HK50 $>10\text{m}$. Oberflächennah kann saisonbedingt Schicht-, Sicker- bzw. Stauwasser auftreten.

2.4.6 Altlasten / Munitionsbelastung:

Erkenntnisse über **Altlasten** sind für das Bebauungsplangebiet nicht bekannt.

Sollten jedoch bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Amtes Neubukow-Salzhaff über diesen Tatbestand zu informieren. Der Abfallbesitzer bzw. der Abfallerzeuger sind zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 03.05.2000 (BGBl. I S. 632), verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/ AbfG. Die Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Auf den Grundstücken sind im Rahmen der Ausführungsplanung die entsprechenden Stellplätze für Müll- und Wertstoffcontainer im Sinne des § 43 LBauO M-V vorzusehen.

Aus der Sicht des **Munitionsbergungsdienstes** ist das Gelände nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. das Ordnungsamt des Amtes Neubukow-Salzhaff hinzuzuziehen.

Rechtshinweis:

Laut Sicherheits- und Ordnungsgesetz - SOG MV, §§ 68 ff , ist der Eigentümer einer Sache, welche die öffentliche Ordnung und Sicherheit stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht über sein Eigentum. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet, dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

2.4.7 Wald:

Nach Feststellung durch die Forstbehörde werden die Flurstücke 127, 136, 137, 138 und 139 in Abhängigkeit ihrer Bestockung und Größe als Waldfläche festgesetzt. Ein Abstand zu geplanter Neubebauung von 30 m (Waldabstand nach § 20 LWaldG M-V), wird berücksichtigt, sofern dieser nicht durch schon existierende Gebäude unterschritten wurde. In dem durch den Bestand vorgeprägten Bereich sichert die Festsetzung einer Bau- grenze, dass keine weitere bauliche Annäherung an den Wald möglich ist.

2.4.8 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze

Im Geltungsbereich befindet sich am Gutshaus ein Höhenfestpunkt (NivP als Mauerbolzen) der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) - in der Bekanntmachung des Neufassung vom 22. Juli 2002 (GVOBl. M-V S. 524) gesetzlich geschützt.

3 PLANUNGSINHALTE

3.1 Grundzüge der Planung

Der Umstrukturierungsprozess von einem landwirtschaftlich geprägtem Ort zu einem vitalen Standort für Kleingewerbe, Tourismus und Wohnen ist in Kägdsdorf bisher im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten des § 34 BauGB auf der Grundlage einer Innenbereichs-satzung erfolgreich beschrritten worden. Das planerische Leitbild der Gemeinde besteht darin, dass diese Entwicklung abgesichert und innerhalb städtebaulich geordneter Rahmenbedingungen weiter erfolgen soll.

Kägdsdorf soll in geringen Umfang weitere Funktionen des Fremdenverkehrs übernehmen. Dabei ist jedoch aufgrund der begrenzten Erweiterungsmöglichkeiten nur ein untergeordneter Zuwachs möglich, der keinen Konkurrenzdruck auf die benachbarten Ostseebäder Rerik und Kühlungsborn ausüben kann, sondern das bestehende Angebot abrundet.

Gleichzeitig soll der Ort seine wesentlichen Eigenschaften und baulichen Strukturen, welche ihm seine landwirtschaftliche und gutsähnliche Prägung geben, erhalten und bei Neubau-maßnahmen aufgreifen und fortführen.

Dem Ansiedlungsbegehren der Bauwilligen soll durch eine pragmatische und klar definierte Ausweisung von Bauplätzen mit eindeutigen Gestaltungsvorgaben entsprochen werden, damit die Bauwilligen ihre Bauideen zeitnah realisieren können.

Die Erweiterung und Ergänzung durch Wohnnutzungen mit großzügigem Nutzungsspielraum oder für Handwerk und Beherbergungsgewerbe soll auf mehreren Flächen ermöglicht werden. Dafür steht eine bisher ungenutzte, zentrale Fläche zur Verfügung, die heute als Pferdeweide genutzt wird. Auf den großen Grundstücken und in mehreren Baulücken gibt es Möglichkeiten für eine bescheidene innerörtliche neue Bebauung. Die zulässigen Baumaßnahmen werden die bestehende Ortsstruktur, die heute noch Lücken aufweist, abrunden und schließen.

Dabei wird, den entsprechenden Ansätzen folgend, der im alten Teil der Ortslage bestehende Straßendorfcharakter aufgegeben.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Nach § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden auf der Grundlage des § 4 BauNVO folgende Festsetzung für die allgemeinen Wohngebiete getroffen:

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Arten der Nutzung wie Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Mit dieser Festsetzung wird der primäre Zweck der festgesetzten Flächen verdeutlicht. Im Gegensatz zu den Flächen, die als Mischgebietsflächen festgesetzt sind, soll hier die Wohnnutzung Vorrang vor allen anderen Nutzungen haben.

Die Arten der Nutzung wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig. Damit ist gewährleistet, dass eine flexible Nutzung für Wohnzwecke und eine Ergänzung und Vertiefung des touristischen Angebots ermöglicht wird.

Die Arten der Nutzung wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Mit dieser Festsetzung kann gewährleistet werden, dass Anlagen, die durch einen großen Flächenverbrauch oder durch ein größeres Verkehrsaufkommen die Ortslage gestalterisch entstellen oder verkehrstechnisch belasten, vermieden werden.

Die Festsetzung von Mischgebieten nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO auf den nördlichen Flächen des Geltungsbereiches soll die dort bestehende Mischnutzung schützen und die weitere Entwicklung zu einem lebendigen und wirtschaftlich tragfähigen Ortsteil absichern. Wesentlich ist hierbei, dass die bestehenden Handwerks- und Kleinbetriebe weiterhin ihrem Betrieb nachgehen können.

Zusätzlich ist aber auch eine Weiterentwicklung zu einer kleinteiligen, dörflich inspirierten Servicelandschaft (Reparaturbetriebe für Freizeitgeräte, Stallungen, Schaumanufakturen, begrenzte örtliche Erzeugung von typischen Nahrungs- und Genussmitteln) angedacht. Dazu sind in den Mischgebieten die Arten der Nutzung wie Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Die Arten der Nutzung wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten i.S. v. § 4a, Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden aus den gleichen Gründen, wie sie schon unter den allgemeinen Wohngebieten ausgeführt wurde, nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Mit der Ausweisung als Mischgebiet nach § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO sollen die Nutzungen (Kleingewerbe, Kleintierhaltung) stabilisiert werden, welche die Eigenart und den Reiz (Urlaub auf dem Lande mit geringfügigen Störungen, die als positive Reize sogar gewünscht werden) für den Tourismus ausmachen.

Das Sondergebiet (SO) wird als Ferienhausgebiet nach § 10 Abs. 4 BauNVO festgesetzt und dient Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, dem ferienmäßigen Wohnen eines ständig wechselnden Personenkreises und dazugehörigen Anlagen bzw. Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes. Damit soll die begonnene Entwicklung dieses Ortsbereiches planungsrechtlich gesichert werden und die Möglichkeit der Fortentwicklung in diesem Sinne offen gehalten werden.

Im Sondergebiet, welches der Erholung dient, sind die Arten der Nutzung wie Ferienhäuser, Ferienwohnungen, kleine Einrichtungen, die der Versorgung und der Verwaltung des Ferienhausgebietes dienen, sowie Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und solcher Personen, die für den Betrieb und die Verwaltung der Ferienwohnungen erforderlich sind, allgemein zulässig.

Diese Nutzungen ermöglichen den erforderlichen Spielraum, damit der Gedanke von umfassendem Serviceleistungen im Sinne von zeitgemäßem Angeboten des touristischen Umfeldes durch gesundheitserhaltende und -fördernde Dienstleistungen möglich ist.

geändert mit Beitrittsbeschluss vom 07.06.2006


Detlef Kurreck
Bürgermeister



Nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 erfolgt eine Festsetzung der maximal zulässigen Wohnungsanzahl. Bis auf die Baufelder 1, 2 und 10 wird die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 begrenzt. Damit erfolgt eine sinnvolle und wirksame Art der Präzisierung der Planungsabsichten. Es wird damit ausgeschlossen, dass zwischen den dort verbreiteten schutzwürdigen privaten Wohnnutzungen eine Nutzung durch eine Überzahl von Ferienwohnungen entsteht. Hier wäre sonst durch den üblichen regelmäßigen Nutzerwechsel eine Belästigung der ständig wohnenden Anlieger zu befürchten.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB erfolgt innerhalb der Planzeichnung Teil A durch baufeldbezogene Zuweisungen mittels einzelner Festsetzungs-Kästchen, in denen die Grundflächenzahlen, die minimalen und die maximalen Traufhöhen, die maximal zulässige Anzahl von Vollgeschossen sowie die Bauweise bestimmt sind.

Die Vorgaben für die GRZ für die allgemeinen Wohngebiete 5,6,7 und 9 (WA) unterschreiten die Obergrenzen der BauNVO mit Werten von 0,2 bzw. 0,3, weil die vorgefundene Bebauungsdichte der betroffenen Grundstücksflächen erhalten werden soll.

Für das WA 12 ist eine andere Festsetzung erforderlich. Dort gibt es ein Grundstück, welches durch eine ältere Nutzungsunterteilung deutlich kleiner als der Durchschnitt der anderen Grundstücke in Kägsdorf ist. Auf dem Grundstück befindet sich ein Gebäude, dessen Ausbau durch den Bauherren über die letzten Jahre vorgenommen wurde und noch nicht abgeschlossen ist. Um eine sinnvolle Entwicklung im Bestand zu gewährleisten, wird für dieses Baugebiet eine höhere GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die Mischgebiete erhalten GRZ-Festsetzungen von 0,3 bzw. 0,6. Der Bereich um das Gutshaus wird schon heute intensiv genutzt. Diese Nutzung soll gesichert und fortentwickelt werden. Es besteht in den südlichen Baufeldern jedoch Veranlassung, von den gesetzlichen vorgegebenen Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen abzuweichen. Dort findet sich eine Bebauungsdichte und Nutzung, die deutlich geringer ist und auch langfristig so bleiben soll.

Für das Ferienhausgebiet wurde eine GRZ-Zahl von 0,3 festgesetzt. Dieses Gebiet ist im Wesentlichen entwickelt und städtebaulich integriert. Die Bebauungsdichte der umschlossenen und die der benachbarten Grundstücksflächen liegt zwischen 0,1 und 0,3. Die Form der Sondernutzung, die der Erholung dient, ist an diesem Ort nicht außergewöhnlich intensiv (keine Kulmination besonderer Kur-, Tourismus oder Beherbergungseinrichtungen), sondern ein Bereich mit geringer Nutzungsintensität, in dem überwiegend Beherbergungsunterkünfte zu finden sind.

Die Höhenfestsetzungen orientieren sich an den bestehenden Gebäudehöhen, die bei der Begehung am 18.01.2005 aufgenommen wurden. Vor dem Hintergrund der zum Teil starken Geländehöhendifferenzen auf einzelnen Grundstücken erfolgte eine Festsetzung, die einen sinnvollen Spielraum bei der baulichen Umsetzung der Gebäude schafft.

Dabei erfolgt für die Gebäude, die dem Ensemble um das Gutshaus zuzuordnen sind, eine Vorgabe mit höherer maximaler Traufhöhe und einer minimalen Traufhöhe. Mit dieser Festsetzung wird bezweckt, das sich die Neubauten den hohen maßstabsbestimmenden Charakter der Gutsanlage anpassen.

Für den übrigen Teil des Ortes gelten nur Festsetzungen der Anzahl der Vollgeschosse, da dort höhere Gebäude nur vereinzelt zu finden sind. Diese Einzelgebäude sind nicht maßstabsbestimmend. Der Gesamteindruck wird von Gebäuden mit niedrigerer Traufe geprägt. Eine besondere Ausnahme stellt das Gebäude im WA 12 dar. Es weist bereits heute eine Zweigeschossigkeit auf. Für dieses Baugebiet wird eine Zweigeschossigkeit festgesetzt, damit eine angemessene Entwicklung im Bestand möglich bleibt.

In Teil B- Text erfolgt die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen. Bezugspunkt der Höhe ist die mittlere Höhe der Straßenbegrenzungslinie an der Grundstücksgrenze. Weicht die mittlere Höhe des Baugrundstücks von der mittleren Höhe der Straßenbegrenzungslinie ab, so ist die Höhe um dieses Differenzmaß anzupassen. Die Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Höhenlage der Schnittkante der oberen Dachbegrenzungsfläche mit der Außenwandfläche in Gebäudemitte. Die Firsthöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Höhenlage der Schnittkante der oberen Dachbegrenzungsflächen in Gebäudemitte.

Eine Festsetzung absoluter Höhen ist aufgrund der bewegten Geländesituation nicht sinnvoll möglich. Die Höhendefinition mit Bezug auf die Straßenbegrenzungslinie ist erforderlich, um innerhalb der Ortslage, die einen geschwungenen Straßenverlauf und kräftige Höhenunterschiede (20m zwischen der nördlichen und der südlichen Grenze des Geltungsbereiches) aufweist, eine allgemeingültige Regelung zu finden.

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen der Baulinien und Baugrenzen erfolgt im Wesentlichen durch Herausarbeitung und Fortsetzung der vorhandenen Bauweise. Dort, wo die vorhandenen Bauweise durch Vor- und Rücksprünge einzelner Gebäude unterbrochen werden, wurden die Festsetzungen angepasst und vereinfacht.

Zur Sicherung des Bestandes im Bereich besonderer Gebäude, die z.B. unter Denkmalschutz stehen, erfolgten kleinteilige und differenzierte Baugrenzen- und Baulinienausweisungen. An anderen Punkten, wie z.B. Kreuzungen, wurden die Baugrenzen hinter den Bestand zurückgesetzt. Dieser Verlauf gewährleistet, dass bei Neubebauungen Sichtdreiecke für eine Verbesserung der Sicherheit und Leichtgängigkeit des Straßenverkehrs berücksichtigt werden können. Die bebaubaren Flächen weisen eine Tiefe von durchschnittlich 20 m auf und lassen somit größtmöglichen Spielraum bei der Bebauung der Grundstücke.

Im Zusammenhang mit den örtlichen Bauvorschriften erfolgen weitere Regelungen, die unter 3.6 ausführlich begründet werden.

3.5 Grünordnung

Bei der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Ebenso ist nach Satz 2 Nr. 4 das Landschaftsbild zu erhalten, zu erneuern und fortzuentwickeln.

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in die Abwägung aller Belange einzubeziehen.

Um die Bewertung der mit der Umsetzung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen, wurde eine grünordnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet, die u.a. die Auswirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt betrachtet.

Der Ausgleich für den Eingriff wurde auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung M/V Teil B“ (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg – Vorpommern Heft 3/1999) ermittelt.

3.5.01 Lage und Einordnung in die Umgebung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich südwestlich des Ostseebades Kühlungsborn, auf halber Strecke zwischen Bastorf und der Ostsee. Die Entfernung zur Ostsee beträgt ca. 1 km vom Ortsausgang.

Kägisdorf ist umgeben von intensiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Nutzflächen, die im Westen, Norden und Osten von Feldhecken unterbrochen werden, die kleinere Fließgewässer begleiten.

Das Relief ist bewegt und fällt insgesamt in Richtung Ostsee ab. Die nächste höhere Erhebung ist der Bastorfer Signalberg, mit 78,6 m HN südöstlich von Kägisdorf gelegen.

3.5.02 Veranlassung und Eingriffsfläche

Die für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung relevanten Teile des Bebauungsplangebietes befinden sich am westlichen Siedlungsrand auf den Flurstücken 123 und auf den Flurstücken 150, 152 und 153 östlich davon.

Das Flurstück 123 befindet sich zur Zeit im Außenbereich und sollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die anderen Flurstücke 150, 152 und 153 liegen zum Teil im Innenbereich und zu einem Teil im Außenbereich und können zukünftig aufgrund des Verlaufes der neu festgesetzten Baugrenze ebenfalls bebaut werden. Sie werden daher bei der Eingriffs-Ausgleichsbilanz berücksichtigt.

Darüber hinaus werden durch den Bebauungsplan keine weiteren Eingriffe ermöglicht, weil hier schon nach § 34 BauGB eine Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile vorliegt, sofern sich diese nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

3.5.03 Bestand und Biotopansprache

Westlich der Eingriffsfläche verläuft eine asphaltierte Erschließungsstraße. Im Norden und Osten grenzen intensiv gepflegte Hausgärten mit typischem Ziergartencharakter an die Fläche an. Südöstlich der Fläche befindet sich ein größerer zusammenhängender Gehölzbestand und südwestlich schließt eine Ferienhaussiedlung an.



Abb. 1:
Die Fläche wird als Pferdeweide (Intensivgrünland auf Mineralstandorten; 9.3.2) genutzt, und ist kleinräumig eingezäunt, was auf eine intensive Beweidung schließen lässt

Abb. 2:
Entlang der östlichen Grenzen verläuft eine lückige Hecke aus heimischen Baumarten, die mit verschiedenen heimischen und fremdländischen Ziersträuchern unteretzt ist (Siedlungshecke aus heimischen Baumarten; 13.1.1)



Abb. 3:
In der Nähe der Erschließungsstraße befindet sich ein Stallgebäude und ein einzelner Ahornbaum (Jüngerer Einzelbaum; 2.7.2)

3.5.04 Beschreibung des Eingriffs

Das neu festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird über die bereits vorhandene Straße erschlossen.

Es wird bei der Eingriffsberechnung davon ausgegangen, dass die festgesetzte GRZ von 0,3 durch die Überbauung innerhalb des Wohngebietes voll ausgeschöpft wird (Vollversiegelung). Das Stallgebäude wird beseitigt.

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich auf dem Grundstück Eingriffe in den Naturhaushalt.

Die angrenzenden Biotope und Nutzungsflächen außerhalb des Bebauungsplangebietes werden keine mittelbaren Beeinträchtigungen durch den Eingriff erfahren und sich in ihrem Bestand nicht verändern.

Eine faunistische Eingriffsbewertung ist mit diesem Planvorhaben nicht notwendig, da es in der näheren Umgebung genügend Rückzugsmöglichkeiten gibt, um vor möglichen negativen Auswirkungen auszuweichen.

Aufgrund der innerörtlichen Lage ohne topographische Exposition ergeben sich keine Beeinträchtigungen in der Wirkung auf das Landschaftsbild.

3.5.05 Methodik

Im folgenden wird der Eingriff und das daraus resultierende Kompensationserfordernis durch die vereinfachte Biotopwertansprache und gemäß Punkt 2.4.1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ beschriebenen Analysen bewertet bzw. ermittelt.

Da im unmittelbaren Eingriffsbereich direkt keine höherwertigen Biotoptypen betroffen sind, kommt die vereinfachte Biotopwertansprache zur Anwendung.

Der gesamte Kompensationsbedarf wird anhand folgender Formel ermittelt:

Ermittelte Fläche des betroffenen Biotoptyps	X	Konkretisiertes biotopbezogenes Kompensationserfordernis (Stufe 1 bis 2)	X	Wirkungsfaktor (Stufe 3)	=	Kompensationsäquivalent (Bedarf)
--	---	--	---	--------------------------	---	----------------------------------

3.5.06 1. Stufe: Kompensationsermittlung mit Hilfe der Biotopwertansprache

Nach Feststellung des Biotoptyps wird anhand der Anlage 7a in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ die **Wertstufe** des jeweiligen Biotops eingeschätzt. Kriterien für die Wertigkeit eines Biotops werden bestimmt durch die Seltenheit, Gefährdung, Naturnähe und Wiederherstellbarkeit des jeweiligen Biotops, beziehungsweise durch das Vorkommen von typischen Arten sowie die Komplexität und den Vernetzungsgrad der Biotopfunktion (Biozönose).

In der Tabelle 2 unter Punkt 2.4.1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ kann anhand der Werteinstufung die Wertigkeit des **Kompensationserfordernis** abgelesen werden. Bei Vollversiegelungen erhöht sich dieser Wert noch mal um einen Betrag von 0,5, bei teilversiegelten Flächen um 0,2.

3.5.07 2. Stufe: Berücksichtigung der Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen

Das Kompensationserfordernis ist abhängig von der jeweiligen Vorbelastung der betroffenen Biotope. Der Grad der Beeinträchtigung ergibt sich aus dem Abstand zu vorhandenen Störquellen und/oder vorbelasteten Bereichen.

Mit dem **Freiraumbeeinträchtigungsgrad** ist so ein **Korrekturfaktor** zu ermitteln, der in die Berechnung des Kompensationserfordernisses einbezogen wird.

3.5.08 3. Stufe: Berücksichtigung mittelbarer Eingriffswirkungen

Sind Biotope oder Kompensationsmaßnahmen mittelbar oder unmittelbar durch Einflüsse und Wirkungen des Eingriffes betroffen, ist dazu ein **Wirkungsfaktor** zu ermitteln, der ebenfalls in die Berechnung des Kompensationserfordernisses mit einfließt. Die Höhe dieses Wirkungsfaktors ergibt sich aus dem **Intensitätsgrad** der Einwirkung, welcher wiederum abhängig ist von der Lage und Entfernung zum Eingriffsort.

3.5.09 Begründung:

Die Fläche befindet sich zwischen einer Erschließungsstraße und Hausgartengrundstücken, südlich schließen sich ein größerer zusammenhängender Gehölzbestand und eine Ferienhaussiedlung an.

Die Fläche wird als **intensives Grünland** genutzt. Daraus ergibt sich eine **Wertstufe 1**. Das **Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten** auf der Ostseite wird mit einer **Wertstufe 2** festgesetzt. Die durch das bestehende Stallgebäude versiegelte Fläche wird mit 350 m² zum Abzug gebracht.

Aufgrund der Lage an Siedlungsrand und Straße sowie in unmittelbarer Nähe einer Ferienhaussiedlung ergibt sich ein **Freiraumbeeinträchtigungsgrad 1**.

Die anthropogene Überformung des Biotops ist aufgrund der unmittelbar angrenzenden Flächennutzungen so hoch, dass eine **mittelbare Eingriffswirkung durch einen Wirkungsfaktor nicht angenommen** werden kann.

Eingriff	Betroffener Biotoptyp	Fläche			1. Stufe Biotopwertansprache			2. Stufe Beeinträchtigung der Landschaft		3. Stufe Mittelbare Eingriffswirkung		Wertfaktor	Kompensations- flächenäquivalent in m ²	Kompensations- flächenäquivalent in ha	
		Überbaubare Fläche GRZ	Gesamtfläche	mögliche Versiegelung (x1,5)	Wertstufe	Versiegelungsfaktor	Kompensations- erfordernis	Freiraum- Beeinträchtigungsgrad	Korrekturfaktor	Lage Intensitätsgrad	Wirkungsfaktor				
I. Kompensationserfordernis		Intensivgrünland auf Mineralstandorten (9.3.2)			1										
Wohngebiet, GRZ 0,3		6.990,00	0,3	2.079,00	3.118,50	1	0,50	1,50	1	0,75	-	1,125	3.508,31		
Mischgebiet, GRZ 0,3		1.730,00	0,3	519,00	778,50	1	0,50	1,50	1	0,75	-	1,125	875,81		
												4.384,13	0,44		

Die Eingriffsbilanzierung in den Naturhaushalt ergibt nach dem derzeitigen Stand der Planung als Kompensationserfordernis folgenden Flächenäquivalente: 0,44 ha.

3.5.10 Ermittlung der Wertigkeit der geplanten Kompensationsmaßnahme

Nach der Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationserfordernisses im Betrag des Kompensationsflächenäquivalents wird ein vergleichbares Flächenäquivalent in Bezug auf die Wertigkeit der geplanten Kompensationsmaßnahme berechnet.

Der Wert der geplanten Kompensationsmaßnahme wird dabei anhand folgender Formel ermittelt:

$$\text{Ermittelte Fläche des Zielbiotops} \times \text{Konkretisierte maßnahmenbezogene Kompensationswertzahl} \quad (\times \text{Leistungsfaktor}) = \text{Kompensationsflächenäquivalent}$$

Für die Festsetzung der Wertstufe der Kompensationsmaßnahme wird die Tabelle in Anhang 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ herangezogen.

Kompensationsmaßnahme	Anzahl zu pflanzender Bäume 18/20	Ausgleichsfläche	Fläche in ha	Wertstufe	Versiegelungsfaktor	Kompensationswertzahl	Lage	Wirkfaktor	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent in ha
I. Kompensation für Wohnbaufläche										
1. Ergänzung einer Siedlungshecke aus heimischen Baumarten Entwicklungspflege: 3 Jahre		450,00	0,05	2	-	2,00	Wirkzone I	0,30	0,70	0,06
2. Erhaltung eines Brachesaumes an einer Siedlungshecke in einer Mindestbreite von 5,00 m, mit Zulassung der Sukzession		930,00	0,09	2	-	2,00	Wirkzone I	0,30	0,70	0,13
3. Neuanpflanzung einer Allee zwischen Bastorf und Kägsdorf sowie am Radweg in den Bastorfer Holm	52,00	1.300,00	0,13	2	-	2,00	Wirkzone II	0,05	0,95	0,25
										0,44

Die geplante Kompensationsmaßnahme erwirkt damit folgende Flächenäquivalente: 0,44 ha.

3.5.11 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme

Dieser Kompensationsumfang kann innerhalb des Bebauungsplangebietes **nicht** vollständig ausgeglichen werden.

Die Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff des Bebauungsplanes umfasst folgende Maßnahmen:

1. Ergänzung einer vorhandenen Siedlungshecke mit Anpflanzungen aus heimischen Gehölzen in einer Größenordnung von ca. 450 m², sowie einer Entwicklungspflege von 3 Jahren.
2. Anlage und Erhalt eines Brachesaums in einer Breite von 5,00 m, mit Zulassung von Sukzession auf einer Gesamtfläche von ca. 930 m².
3. Ergänzung und Neuanpflanzungen von Alleeen und Baumreihen in einem Umfang von 52 Bäumen in einer Qualität von STU 18/20 cm.

Bei den geplanten Kompensationsmaßnahmen der festgesetzten Arten und den Umfängen ist mit einem Kostenaufwand von ca. 25.000 € zu rechnen.

Während der Bauzeit sind jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen (nach DIN 18920) zu vermeiden. Erdarbeiten jeglicher Art wie Leitungsgräben usw. sind im Kronentraufbereich zur Erhaltung des Wurzelballens zu vermeiden.

3.5.12 Grünordnerische Festsetzungen

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a und b BauGB werden **vier Arten von Festsetzungen** getroffen.

Festsetzung 1: Maßnahmen zum Anpflanzen innerhalb des Brachesaumes:

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den Baugebieten ist auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zum Schutz der Siedlungshecke ein Brachesaum von mind. 5,00 m Breite freizuhalten. Die Fläche ist der Sukzession zu überlassen. Jegliche bauliche Nutzung auch durch nach LBauO M-V genehmigungsfreie Nebenanlagen und Nebengebäude ist unzulässig. Dadurch kann sich diese Fläche natürlich weiterentwickeln und ihren standorttypischen Charakter voll entfalten.

Der Brachesaum wird auf den selben Grundstücken angelegt, auf denen die Bauflächen festgesetzt werden. Dadurch ist die Durchsetzung der Ausgleichsmaßnahme privatrechtlich möglich und gesichert.

Festsetzung 2: Maßnahmen zur Erhaltung und Ergänzung Hecke:

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den Flurstücken 123, 150, 152 und 153 ist auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB die vorhandene Siedlungshecke zu erhalten und durch Ergänzungspflanzungen zu vervollständigen.

Für die festgesetzten Pflanzungen sind standortgerechte heimische Arten in folgenden vorgegeben Qualitäten, Anteilen und Mengen zu verwenden:

Bäume I. Ordnung			1 %
1	Acer platanoides	Spitzahorn	HST, 3xv, 12-14
2	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	HST, 3xv, 12-14
3	Fraxinus excelsior	Esche	HST, 3xv, 12-14
4	Quercus petraea	Trauben-Eiche	HST, 3xv, 12-14
5	Quercus robur	Stiel-Eiche	HST, 3xv, 12-14
6	Tilia cordata	Winterlinde	HST, 3xv, 12-14
7	Tilia platyphylloides	Sommerlinde	HST, 3xv, 12-14

Bäume II. – III. Ordnung			4 %
1	Acer campestre	Feldahorn	Hei, 175-200
2	Alnus glutinosa	Erle	Hei, 200-250
3	Carpinus betulus	Hainbuche	Hei, 175-200
4	Prunus avium	Vogel-Kirsche	Hei, 200-250
5	Sorbus aucuparia	Eberesche	Hei, 200-250
6	Sorbus intermedia	Mehlbeere	Hei, 200-250

Großsträucher (in Gruppen zu je mind. 5 Stck. pflanzen)			25 %
1	Cornus mas	Kornelkirsche	v.Str., 60-100
2	Cornus sanguinea	Hartriegel	v.Str., 60-100
3	Corylus avellana	Haselstrauch	v.Str., 60-100
4	Crataegus monogyna	Weißdorn	v.Str., 60-100
5	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	v.Str., 60-100

6	Ligustrum vulgare	Liguster	v.Str., 60-100, 6 Tr.
7	Malus sylvestris	Wildapfel	v.Str., 60-100
8	Prunus padus	Trauben-Kirsche	v.Str., 60-100
9	Pyrus communis	Wildbirne	v.Str., 60-100
10	Salix cinerea	Asch-Weide	v.Str., 60-100
11	Salix purpurea	Purpur-Weide	v.Str., 60-100
12	Sambucus nigra	Holunder	v.Str., 60-100
13	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	v.Str., 60-100
14	Viburnum opulus	Schneeball	v.Str., 60-100

Sträucher			70 %
(in Gruppen zu je mind. 10 Stck. bzw. mind. 20 m ² pflanzen)			
1	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	v.Str., 125-150
2	Prunus spinosa	Schlehe	v.Str., 125-150
3	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	v.Str., 125-150
4	Rhamnus frangula	Faulbaum	v.Str., 125-150
5	Ribes nigrum	Johannisbeere	v.Str., 125-150, 6 Tr.
6	Ribes sanguineum	Blut-Johannisbeere	v.Str., 125-150, 5 Tr.
7	Rosa canina	Hunds-Rose	v.Str., 125-150
8	Rosa rubiginosa	Zaunrose	v.Str., 125-150
9	Rubus fruticosus (2/1m ²)	Brombeere	v.Str., 125-150

Je 100m² Pflanzfläche sind 50 Gehölze in der oben genannten Verteilung zu pflanzen.

Die Ergänzung der Hecke erfolgt auf den selben Grundstücken, auf denen die Bauflächen festgesetzt werden. Dadurch ist die Durchsetzung der Ausgleichsmaßnahme privatrechtlich möglich und gesichert.

Festsetzung 3: Ergänzung und Neuanpflanzung von Alleen und Baumreihen:

Entlang von öffentlichen Straßen des Gemeindegebietes zwischen Bastorf und Kägsdorf (Flurstücke 29 und 273, Flur 1, Kägsdorf) sowie entlang des Radweges ins Bastorfer Holm (Flurstück 109/1, Flur 1, Bastorf) sind mind. 52 hochstämmige, standortgerechte Laubbäume, 18-20cm STU in einer Höhe von 1,00m, in einem Mindestabstand von 10 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorgeschlagen wird die Bepflanzung mit Bergahorn (Acer pseudoplatanus).

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Damit ist abgesichert, dass die Gemeinde die Maßnahme durchführen kann.

Festsetzung 4: Erhaltung von Gehölzbeständen:

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf der privaten Grünfläche -Gehölzbestände- ist auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB der vorhandene Baum- und Strauchbestand zu erhalten.

Jegliche bauliche Nutzung auch durch nach LBauO M-V genehmigungsfreie Nebenanlagen und -gebäude ist unzulässig, um weitere Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Zuordnung der Maßnahmen:

Es erfolgt auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB eine **Zuordnung der Maßnahmen** zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken 123, 150, 152 und 153 werden dem jeweiligen Flurstück vollständig zugeordnet (Festsetzung 1 und 2).

Die Maßnahmen der Festsetzung Nr.3 werden den Flurstücken anteilig zugeordnet:

Flurstück 123 = 42 Bäume, Flurstück 150 = 4 Bäume,
 Flurstück 152 = 3 Bäume und Flurstück 153 = 4 Bäume

Die Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen wurden so getroffen, dass ein maximaler Anteil der durch den Eingriff auf dem Grundstück erzeugten Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück selbst erfolgt. Damit reduziert sich der Abstimmungsbedarf und der Umfang von notwendigen zusätzlichen Rechtsgeschäften zur Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen.

3.5.13 Zusammenfassung

Durch den Bebauungsplan werden Flächen festgesetzt, die nach § 30 BauGB einer baulichen Nutzung zugeführt werden können.

Dadurch werden Eingriffe gemäß § 14 (2) LNatG M-V bauleitplanerisch vorbereitet und ermöglicht, die im Eingriffsfall nach entsprechender Abwägung auszugleichen sind.

Die betroffenen Flächen wurden bisher intensiv landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt.

Die Eingriffe erfolgen im Wesentlichen in den Naturhaushalt. Eingriffe in das Landschaftsbild erfolgen aufgrund der unmittelbaren Lage am Siedlungsrand von Kägsdorf nicht.

Die Ausgleichsmaßnahmen sorgen für eine Aufwertung der vorhandenen ökologischen und landschaftlichen Situation. Die Ergänzung der vorhandenen Hecken und die Anlage von einem mind. 5 m breiten Saumstreifen entlang der Hecken sowie das Anpflanzen von Alleebäumen ist erforderlich, damit ein angemessener Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft möglich wird.

3.5.14 Hinweis

Nach § 202 BauGB ist der Oberboden bei allen Bauvorhaben zu schützen. Daher ist er von allen Bau- und Baubetriebsflächen getrennt vom Unterboden abzutragen und auf Mieten zu lagern. Bei einer Lagerung von mehreren Monaten sind die Oberbodenmieten mit Gründünpflanzen anzusäen.

Der Auftrag auf künftige Vegetationsflächen darf maximal 40 cm stark erfolgen.

3.6 Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

In den Bebauungsplan werden aus Gründen der Erhaltung der traditionellen Bauweisen und der Gestaltung des Ortsbildes, die durch mehrere Denkmale geprägt ist, im Sinne § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4+5 auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1, Nr.4+5, Abs. 2 sowie Abs. 4 LBauO M-V einige Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften aufgenommen.

Dabei erfolgt zur besseren Lesbarkeit und Nachvollziehbarkeit eine Unterteilung in Kategorien, die nachfolgend weiter differenziert werden.

Für die erste Kategorie „Dächer“ erfolgen zu Beginn zwei Festsetzungen, die für alle Baufelder gelten:

1. Die Dachneigungen, die Materialien und die Farbe der Dachhaut und der geschlossenen Anteile der Außenwände zusammengehöriger Doppelhaus-Teilgebäude müssen gleich sein. Mit dieser Festsetzung wird vermieden, dass unsymmetrische Gestaltungen Doppelhäuser gestalterisch auseinanderfallen lassen.

2. Als Dachdeckungsmaterialien sind nur rote und schwarze Materialien zulässig. Diese Farbgestaltung bestimmt das Ortsbild und soll fortgesetzt werden.

Für die Baufelder 1, 2, 10 und 11 gilt, dass die Dachneigung von Dächern über Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 30 m² mindestens 12° und höchstens 23° zur Waagerechten betragen muss. Dadurch passt sich die Dachform dem vorherrschenden Dachtyp des Bereiches des Gutshofes an.

Für die Baufelder 3 bis 9 und 12 gilt zusätzlich, dass die Dachneigung von Dächern über Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 30 m² mit beidseitig gleicher Neigung mindestens 38° und höchstens 47° zur Waagerechten betragen muss. Sie sind als Satteldächer oder Krüppelwalmdächer (Höhe der Abwalmung maximal 1/3 der Höhe des Giebel dreiecks) zu erstellen. Alle anderen Baufelder werden von diesem Dachtyp dominiert. Daher soll sich auch die folgende Bebauung daran orientieren.

Für die Baufelder 2 und 3 gilt, dass die Längsachse und der First der Gebäude parallel zur Baugrenze errichtet werden müssen. Ausnahmen können in begründeten Fällen gestattet werden. Weil in diesen beiden Baufeldern große Gebäude entstehen können, die sich gestaltprägend auf den Bereich des Gutshofes auswirken können, soll mit dieser Festsetzung gewährleistet werden, dass das orthogonale System der Raumkanten gewahrt bleibt.

Auch in der Kategorie „Wände“ gibt es Festsetzungen, die für alle Baufelder gelten:

1. Der Öffnungsanteil für die Wandflächen wird festgesetzt. Die geschlossenen Wandflächen müssen mit 51% die geöffneten Flächen (Fenster, Türen, Tore, Durchgänge) überwiegen. Mindestens 51% der geschlossenen Wandflächen müssen rotes Sichtmauerwerk aus gebrannten Steinen oder hellfarbigem oder gestrichenem Putz mit einem Remissionswert von mindestens 40% in der Farbhelligkeit aufweisen. Untergeordnete Flächen (Holz, Metall oder Naturstein-Bekleidungen und -Sockel) dürfen insgesamt zusammen nicht mehr als 49% des geschlossenen Fassadenanteiles ausmachen. Durch diese Regelung ist gewährleistet, dass die örtlich vorherrschende konventionelle und handwerklich geprägte Bauweise ihre Fortsetzung findet.

Für die Baufelder 1, 2 und 11 gilt zusätzlich, dass das Erdgeschoss anders als das Dachgeschoss zu gestalten ist. Dazu sind entweder verschiedene Materialien oder verschiedene Farben zu wählen. Diese Regelung greift die gestalterische Zweiteilung der großen Wirt-

schaftsgebäude auf und fordert ihre Weiterführung bei der Errichtung neuer Gebäude im Bereich des Gutshofes.

In der Kategorie „Materialien“ gilt für alle Baufelder, dass künstlich erzeugte, metallische, gläserne und andere stark reflektierende Oberflächen (Ausnahme: patinierende Oberflächen wie Zink, Kupfer und Blei), insbesondere Kunststoffe, Edelstahl, Aluminium, farbig beschichtete oder metallbedampfte Gläser und Glasbausteine in Einzelflächen, die größer als 10 m² sind und von der Straße einsehbar sind, nicht zulässig sind.

Diese Regelung dient der Beruhigung des materialbezogenen Erscheinungsbildes des Ortes. Durch die Beschränkung werden auffällige Materialien auf das funktionell nötige Maß begrenzt.

Bezüglich der Kategorie „Gebäudeöffnungen“ gilt für alle Baufelder, dass Öffnungen in Gebäuden stehende Formate (Verhältnis der Breite zu Höhe = 1 zu 1,2) aufweisen müssen. Notwendige größere Öffnungen für besondere Belichtungs- oder Funktionszwecke müssen mit mindestens 10 cm breiten Holzpfosten oder 11,5 cm breiten Mauerwerkspfählen unterteilt werden, damit die o.g. stehenden Formate erzielt werden.

Eine traditionelle, handwerklich orientierte Bauweise vermeidet die Herstellung großer Öffnungen, um die natürlichen Spannweiten der verwendeten Baumaterialien optimal einsetzen zu können. Jede große Öffnung, bei welcher der Einsatz neuzeitlicher Baustoffe wie Stahl, Stahlbeton, Spannbeton erforderlich wurde, zeigt den Bruch mit der traditionellen Bauweise und deren Maßproportionen.

Die Kategorie „Außenanlagen“ regelt für alle Baufelder, dass die maximal zulässige Höhe von Einfriedungen aus allen Materialien auf 1,50 m über Geländeoberkante begrenzt wird und dass oberirdische Gastanks nur zulässig sind, wenn auf den Behältern keine Werbeschriften und keine auffälligen Farbgebungen verwendet werden.

Die Höhenbeschränkung nach § 65 (genehmigungsfreie sonstige Vorhaben) der LBauO M-V, die nach Absatz 1 Einfriedungen, Stützmauern, Brücken, Durchlässe definiert, lässt nach Nr. 34. Einfriedungen bis 2 m Höhe bzw. nach Nr. 36 Stützmauern bis 2 m Höhe zu. Diese Höhe kann innerhalb des bebauten Ortsteiles zu stark trennenden Wirkungen und einer Beeinträchtigung des von Durchlässigkeit geprägten ländlichen Ortscharakters führen. Daher hat sich die Gemeinde für eine Reduzierung dieser Höhe entschieden.

Auch die unerwünscht starke (und beabsichtigte Werbe-) Wirkung von Aufschriften und auffälligen Farbgebungen von oberirdischen Gastanks soll vermieden werden. Der Charakter der Werbewirksamkeit ist unvereinbar mit dem Ziel einer zurückhaltenden Farbgebung.

Die Kategorie der „Werbeanlagen“ regelt für alle Baufelder, dass Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig und oberhalb von 4,50 m über Geländeoberkante nicht zulässig sind. Dadurch werden extreme Standorte und Aufstellhöhen ausgeschlossen.

Für die Baufelder 1, 2 und 11 (an den Außenwänden aller Gebäude, die den zentralen Innenhof der Gutsanlage bilden) gilt zusätzlich, dass Genehmigungspflicht für sonst genehmigungsfreie Werbeanlagen innerhalb der Baufelder besteht. Diese Festsetzung erfolgt auf der Grundlage von § 86 Abs. 2 Nr. 1 LBauO M-V und soll den besonders sensiblen Bereich um das Gutshaus vor Verunstaltungen schützen.

3.7 Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen

Denkmalpflege

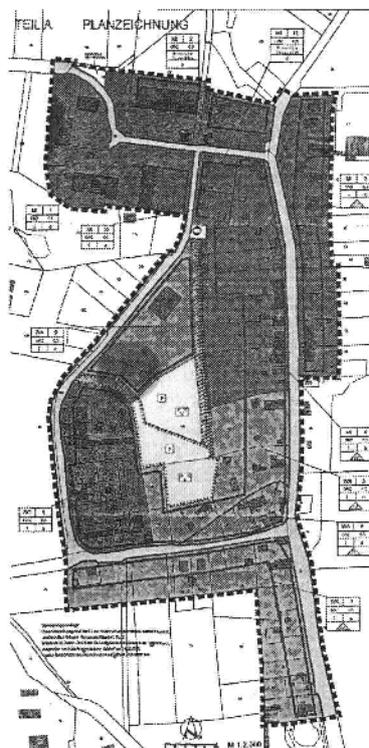
In den Bebauungsplan werden aus Gründen der Denkmalpflege auf der Grundlage von § 9 Abs. 6 BauGB folgende eingetragene Baudenkmäler nach Landesrecht nachrichtlich übernommen:

Auszug aus der Denkmalliste des Landkreises Bad Doberan:

Kägsdorf	Zum Strande 4, Gutshaus mit Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude aus Feldstein
Kägsdorf	Gutsstallspeicher, Vogelhaus

Denkmale sind gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (zuletzt geändert am 22.11.2001 [DSchG M-V]) Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 Abs. 1 DSchG M-V). Gem. § 1 Abs. 3 sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Alle Veränderungen an Denkmalen und in ihrer Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 7 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.



Im Bereich des o. g. Vorhabens sind **Bodendenkmale** bekannt (vgl. beiliegende Karte).

Die Farbe **Blau** kennzeichnet Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erfolgt durch die zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

Die in der Nähe des Geltungsbereiches liegenden gesetzlich geschützte Biotope,

00104	„permanente Kleingewässer“	stehende Kleingewässer einschl. der Ufervegetation	355 m ²
00103	„Baumgruppe, Esche Erle“	natürliche Feldgehölze	1.782 m ²
00104	„permanente Kleingewässer“	stehende Kleingewässer einschl. der Ufervegetation	205 m ²

werden durch die Planung nicht berührt.

3.8 Hinweise

3.8.1 Belange des Wasser- und Schifffahrtsverwaltung

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der jeweils aktuellen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Der rote Leuchtfeuersektor des Leuchtturms Buk darf durch hochbauliche Anlagen nicht beeinträchtigt bzw. abgeschirmt werden.

3.8.2 Meldepflicht bei Erkundungsbohrungen

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934, [RGBl. I, S. 1223] in der im Bundesgesetzblatt Teil IM, Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Gesetz vom 02.03.1974, BGBl. I S. 469, meldepflichtig.

3.8.3 Vorbeugender Gewässerschutz

In Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs.1 LWaG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

4. FLACHENBILANZ

Auf der Grundlage der vorliegenden Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet	Flächengröße in m ²	Anteil an Gesamtfläche in %
Allgemeine Wohngebiete	34.598	28,3%
<i>davon Neuplanung</i>	<i>6.930</i>	
Mischgebiete	50.200	41,0%
Sondergebiete, die der Erholung dienen	11.500	9,4%
Flächen für Versorgungsanlagen	400	0,3%
Verkehrsflächen	14.700	12,0%
Grünflächen	6.052	4,9%
Wald	4.950	4,0%
Summe:	122.400	100,0%

5 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

5.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne der §§ 45 ff BauGB sind nicht vorgesehen. Die Flächen sind aufgrund des Bodenordnungsverfahrens neu strukturiert worden.

5.2 Kosten und Finanzierung

Für die Erschließung des Planungsgebietes entstehen nach dem gegenwärtigen Stand der Planung keine Kosten. Für Ausgleichmaßnahmen wird mit Kosten in Höhe von 25.000,- € gerechnet.

Planverfasser
Bauleitplanung:



BAUPROJEKT NORD GmbH
Schweriner Str. 44
18069 Rostock
Dipl.-Ing. W. Schulze
Dipl.-Ing. C. Nielsen

TEL.: (0381) 8 01 80 38
FAX: (0381) 8 01 80 10
ISDN: (0381) 8 01 80 15
E-MAIL: hochbau@bpn-rostock.de