

**Gemeinde
Klein Kussewitz**

Landkreis Bad Doberan

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr.2

**Volkenshagen
An´n hogen Barg**

östlich der Straße nach Oberhagen,
nördlich und östlich des Friedhofs

Klein Kussewitz,



Bürgermeister

Gliederung

1. Anlaß und Grundlagen der Planung
2. Geltungsbereich
3. Bestand
4. Nutzungsziel
5. Dorfgestalterisches Konzept
6. Art und Maß der baulichen Nutzung
7. Verkehrserschließung
8. Technische Erschließung
9. Grünordnung,
Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft,
10. Immissionsschutz, Altlasten
11. Kostenschätzung
12. Flächenbilanz
13. Hinweise zur Baudurchführung

Bearbeitungsstand: 08.11.2001

Planverfasser der Bauleitplanung:

Architektur- und Planungsbüro Dr.Mohr Rostock
Planungsbüro für Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und Rahmenplanungen
Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt BDA und Stadtplaner SRL, AK M-V 514/15-91-a/d
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Dietrich Schumacher
Stadtplaner SRL, AK M-V 648-91-3-d
Rosa-Luxemburg-Straße 19, 18055 Rostock
Tel.: 242080, 2420846 Fax: 2420811

1. Anlaß und Grundlagen der Planung

Um dem Rückgang der Einwohnerzahl der Gemeinde Klein Kussewitz entgegenzuwirken und eine effektive Nutzung der vorhandenen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zu ermöglichen, ist es erforderlich, den Wohnungsneubau in der Gemeinde zu fördern. Im Rahmen der aktuellen Flächennutzungsplanung für die Gemeinde Klein Kussewitz wurde festgestellt, daß es für die Entwicklung in der Gemeinde Klein Kussewitz zweckmäßig ist, den Wohnungsbau in allen drei größeren Ortslagen (Klein Kussewitz, Volkenshagen, Groß Kussewitz) durchzuführen, da die Voraussetzungen für den Anschluß an die technische Infrastruktur, die verkehrstechnische Anbindung, die Erreichbarkeit der wichtigsten Einrichtungen des Gemeinbedarfs und die Bedingungen für eine funktionell und gestalterisch günstige Abrundung und geringe Erweiterung der Ortslagen an allen drei Standorten (im Komplex bewertet) keine erheblichen Unterschiede aufweisen. Die in der Gemeinde Klein Kussewitz rechtskräftigen Innenbereichssatzungen (Groß Kussewitz, Klein Kussewitz, Volkenshagen) ermöglichen keinen wesentlichen Wohnungszuwachs durch Lückenschließung und geringfügige Erweiterungen. Da wegen komplizierter Eigentumsverhältnisse auch die durch die Innenbereichssatzung und die Rahmenplanung vorgesehene Entwicklung in Klein Kussewitz noch unsicher ist, ergibt sich folgerichtig eine Konzentration des Wohnungsneubaus in Volkenshagen.

In der landesplanerischen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Rostock wird von einem Wohnungsneubaubedarf von 40 bis 50 Wohnungen in der Gemeinde Klein Kussewitz für den Planungshorizont des Regionalen Raumordnungsprogramms Mittleres Mecklenburg / Rostock ausgegangen. Die Gemeinde schätzt ein, daß dieser Bedarf wegen der Lage im Ordnungsraum des Oberzentrums Rostock und der relativ geringen Entfernung zu wichtigen Arbeitsstättengebieten am Ostrand von Rostock und in Poppendorf und wegen der günstigen Möglichkeiten der technischen Erschließung höher ausfallen wird. Die Gemeinde setzt den o.g. Wohnungszuwachs als Limit für den Wohnungsneubau auf Erweiterungsflächen in der Gemeinde Klein Kussewitz an. Unter Berücksichtigung des durch Innenbereichssatzungen in Groß Kussewitz und in Klein Kussewitz möglichen Wohnungsneubaus wird für den Bereich des Bebauungsplans Nr.2 in Volkenshagen An 'n hogen Barg eine Zielstellung von ca. 20 Einfamilienhäusern vorgesehen.

Um die dorfgerichte Gestaltung des Neubaugebiets zu sichern, ist im Bebauungsplan festgesetzt, daß die Baugrundstücke für Einzelhäuser nicht kleiner als 600 m² sein dürfen.

Als Grundlagen für die Neufassung des Bebauungsplans Nr.2 stehen zur Verfügung:

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Klein Kussewitz vom Juni 1998, genehmigt am 25.09.1998 mit Versagung der Genehmigung u.a. für das Gebiet des Bebauungsplans Nr.2; für die geänderte, mit den Trägern öffentlicher Belange und der Genehmigungsbehörde abgestimmte Fassung des Flächennutzungsplans hat die Gemeindevertretung am 23.04.2001 den abschließenden Beschluß gefaßt
- Landesplanerische Stellungnahme vom 28.08.1997 des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mittleres Mecklenburg / Rostock zum Entwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Klein Kussewitz
- Aufstellungsbeschluß der Gemeindevertretung Klein Kussewitz zum Bebauungsplan Nr.2 vom 07.07.1992 und Beschluß zur Weiterführung der Bebauungsplanung vom Mai 1999
- Ergebnisse der Beratungen und Stellungnahmen der Landesregierung und der Kreisverwaltung im Zusammenhang mit der Klage der Gemeinde Klein Kussewitz gegen die Versagung der Genehmigung für Teilbereiche des Flächennutzungsplans
- Lage- und Höhenplan (Vermessungskarte) M.=1:500 und 1:1000, (Vermessungsbüro Manthey & Schmidt, Oktober 1993)
- Schalltechnisches Gutachten zur Lärmimmission im geplanten Wohngebiet Volkenshagen verursacht durch Fluglärm vom Sonderflugplatz Purkshof (Kohlen & Wendlandt, Applikationszentrum Akustik, Juli 1993)
- Orientierende Altlastenuntersuchung nördlich Volkenshagen (H.S.W. Ing.-Büro für Angewandte und Umweltgeologie GmbH, Oktober 1993)

- Geruchsgutachten über die Auswirkungen der Rinderstallanlage Volkenshagen auf das geplante Wohngebiet „An 'n hogen Barg“ (TÜV Nord Umweltschutz GmbH, Januar 1997)
- Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf März 1994 des Bebauungsplans Nr.2
- Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden zum Entwurf August 1999 des Bebauungsplans Nr.2.

2. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan-Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die der Stallanlage gegenüberliegende Grünlandfläche (30 - 50 m südlich der Grenze zwischen den Flurstücken 8 und 9/2),
- im Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen (Grenze zwischen den Flurstücken 9/2 und 7 sowie 16) und durch die Wegeflurstücke 19 und 6,
- im Süden durch die Gartenanlage (Grenze zwischen den Flurstücken 29 und 25 sowie 30), durch die Nordgrenzen der Flurstücke 31/3, 32/1, 33/5 und 33/6,
- durch die Ostgrenze und die Nordgrenze des Friedhofs,
- im Westen durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Volkenshagen-Oberhagen („Auf der Heide“) und die straßenseitige Einfriedung der Stallanlage.

3. Bestand

Flächennutzung und Bebauung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Flächen mit folgenden Nutzungen:

- öffentliche Verkehrsflächen		
Straße nach Oberhagen	2 860 m ²	
Zufahrt vom Dorfteich	<u>1 240 m²</u>	
		4 100 m ²
- Hof- und Gartenflächen mit dörflicher Bebauung, Landwirtschaftsgebäuden und Wochenendhäusern (MI e, WS)		6 510 m ²
- Ödland (zwischen Stallanlage und Straße)		605 m ²
- Grünland		20 515 m ²
Gesamtfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans		<u>31 730 m²</u>

Geologische Verhältnisse und Baugrund

Der Großraum gehört zum Bereich der Grundmoräne der Weichselvereisung. Neben dem Geschiebemergel treten großflächig pleistozäne Decksande auf. Im Bereich zwischen Klein Kussewitz im Südwesten und Behnkenshagen im Nordosten ist die Grundmoräne durch eine Ossandbildung weitestgehend gegliedert. In Teilbereichen dieser Fläche stehen bis 5 m mächtige, überwiegend Feinsande an. Unterlagert werden diese Sande von Geschiebelehm bzw. Geschiebemergel der Weichsel-2-Vereisung.

Der globale Grundwasserabfluß erfolgt nach Westen. Eine Modifizierung der Grundwasserabflußrichtung des oberflächennahen Grundwassers kann sich aus der konkreten Vorflutsituation ergeben.

Der freie Grundwasserspiegel wird im Bereich des ehemaligen Sandabbaus (tiefer gelegenes Gelände etwa 100 m nördlich des Planungsgebiets) in Teufen zwischen 0,50 und 1,15 m unter Gelände angetroffen. Der in den Decksanden verbreitete obere luftbedeckte Grundwasserleiter ist gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe nicht geschützt.

Der für die Trinkwasserversorgung genutzte Grundwasserleiter liegt unter einer mächtigen Geschiebemergelschicht und ist dadurch relativ geschützt. Das gespannte Grundwasser wird hier bei ca. 20 m NN angetroffen.

4. Nutzungsziel

Die Gemeinde beabsichtigt, im Planungsgebiet Baurecht zu schaffen für ca. 20 Wohnungen in Einfamilienhäusern (Einzelhäuser, Doppelhäuser) einschließlich der dazu erforderlichen Verkehrsflächen und Grünflächen sowie der Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich der durch die Baumaßnahmen verursachten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt.

Die Größe des Baugebietes ergibt sich aus den gegebenen Nutzungsgrenzen (vorhandene Bebauung nördlich des Teichs, Nordgrenze des Friedhofs, Straße nach Oberhagen), aus der Gestaltung eines rationellen Verkehrsnetzes im geplanten Wohngebiet in Verbindung mit sinnvollen Grundstücksgrößen und Grundstückszuschnitten und aus der Zielstellung, daß die ca. 20 Baugrundstücke mindestens 600 m² groß sein sollen. Der zum Schutz der Friedhofsruhe erforderliche Abstand von 25 m zwischen den Grabstellen am Friedhofsrand und dem Wohnungsneubau wird zur Herstellung von Grünanlagen genutzt; diese dienen auch dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch die Bebauung verursacht werden.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplan werden Flächen des bestehenden Dorfbereichs mit einbezogen, um für diese Flächen Festsetzungen zu treffen, die gewährleisten, daß von diesen Bereichen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Neubaugebiete ausgehen, und um eine zweckmäßige Verkehrerschließung zu sichern.

5. Dorfgestalterisches Konzept

- Weiterführung der östlich der Kirche und des Friedhofs vorhandenen Bebauung um den Friedhof herum als Dorferweiterung, die im Zusammenhang mit der vorhandenen Stallanlage (westlich der Straße nach Oberhagen) eine Ab-rundung der Dorflage darstellt,
- Ausbildung eines geschlossenen Dorfrandes durch die geplante Bebauung,
- Ausweisung einer kleinteiligen Bebauung mit den Merkmalen der in Volkenshagen vorhandenen Häuser (Dachform, Fassadenmaterial),
- Bildung von möglichst kleinen Straßenräumen im dörflichen Maßstab,
- Unterstützung der mit der Bebauung angestrebten dörflichen Gestaltung durch die geplante Bepflanzung:
Windschutzhecken am Ortsrand aus einheimischen, standortgerechten Sträu-
chern und Bäumen zur gestalterischen Einbindung des Ortes in die Land-
schaft,
möglichst umfangreiche Baum- und Strauchpflanzungen, insbesondere in den
Grünanlagen und am Rande des Neugebiets, um zu einer gestalterischen
Gliederung der Bebauung beizutragen,
- Bildung größerer Baugrundstücke (mindestens 600 m²), um in Verbindung mit
einer kleineren (als nach BauNVO möglichen) Grundflächenzahl (GRZ = 0,35)
eine lockere, der Dorfbauung angepaßte Bebauungsstruktur zu erzielen.

Unter Berücksichtigung des dörflichen Charakters des Standortes werden für die Gestaltung der Gebäude folgende Merkmale festgesetzt:

- Wohnhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser;
- ein Erdgeschoß und ein bis zum Vollgeschoß ausbaubares Dachgeschoß;
- Sattel- oder Krüppelwalmdach mit 28° bis 50° Dachneigung; metallisch glänzende Dachdeckungs-Materialien sollen ausgeschlossen werden;
- für die Fassaden Putz, Klinker- bzw. Ziegelmauerwerk und/oder Holz; Beton und Feldstein, letzteres speziell im Sockelbereich;

- die maximale Trauf- und Firsthöhe ist in der Planzeichnung für jedes Baugebiet angegeben, in Abhängigkeit von der bestehenden Nachbarbebauung und von der geplanten Nutzung des Gebiets;
- für Nebengebäude und gewerblich bzw. landwirtschaftlich genutzte Gebäude können, insbesondere bei größeren Gebäudetiefen, auch Dachneigungen zwischen 10° und 38° zugelassen werden.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke ist in der Planzeichnung je Baugebiet festgesetzt.
Nach der Baunutzungsverordnung und in Anpassung an die örtlichen Bedingungen sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungsarten der Baugebiete folgende Nutzungen zulässig:

Im Kleinsiedlungsgebiet (WS)

sind nach § 2 Abs.2 BauNVO zulässig:

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe;

können nach § 2 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:

- sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- nicht störende Gewerbebetriebe.

Die nach § 2 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

sollten hier nicht zugelassen werden, da Tankstellen in diesem Bereich ein für die benachbarten Nutzungen unzumutbares Verkehrsaufkommen erzeugen würden und weil Gartenbaubetriebe die für ein erschlossenes Baugebiet angestrebte Intensität der baulichen Nutzung nicht sichern würden. Diese Nutzungen werden im Teil B (Text) des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen, da wegen der Lage und der geringen Größe des Kleinsiedlungsgebiets eine Beantragung dieser Nutzungen nicht zu erwarten ist und weil die Voraussetzungen für die Genehmigung dieser sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen hier nicht vorliegen.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA)

sind nach § 4 Abs.2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;

können nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen;

werden hier folgende nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen:

- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe.

Tankstellen sollen nicht zugelassen werden, da das damit verbundene Verkehrsaufkommen sowohl die Nutzungen in der bestehenden Ortslage Volkenshagen als auch die angestrebte Wohnruhe des geplanten kleinen Wohngebiets am Dorfrand stören würde.

Gartenbaubetriebe würden der angestrebten Dichte der baulichen Nutzung eines erschlossenen Wohngebiets nicht entsprechen.

In den allgemeinen Wohngebieten sollen die Baugrundstücke nicht kleiner als 600 m² sein, um eine relativ lockere Bebauung als Anpassung an die ortsübliche Baustruktur zu sichern und eine zu starke Versiegelung der Landschaft zu vermeiden.

Im eingeschränkten Mischgebiet (M I e)
sind nach § 6 Abs.2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe;

werden hier nicht zugelassen:

- Tankstellen,
- Vergnügsstätten.

Tankstellen und Vergnügsstätten, die im Allgemeinen nach § 6 Abs.2 BauNVO in Mischgebieten zulässig sind, werden hier entsprechend § 1 Abs.5 BauNVO ausgeschlossen, um das Wohnen in den benachbarten allgemeinen Wohngebieten und in der bestehenden Ortslage nicht durch zuviel Verkehrsaufkommen und den damit verbundenen Lärm zu stören.

Trotz des Ausschlusses der beiden genannten Nutzungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebiets gewahrt.

Die Bebauungsdichte (ausgedrückt durch die Grundflächenzahl) wird in den allgemeinen Wohngebieten mit 0,35 festgesetzt, um eine relativ lockere, dem dörflichen Umfeld entsprechende Bebauung zu erzielen. Mit den Festsetzungen zur Dachform ist die Ausbaubarkeit des Dachgeschosses gesichert. Die in der Planzeichnung festgesetzten Zahlen der Vollgeschosse beinhalten auch das Dachgeschoß; d.h.: die Bebauung ist bis zur Traufe eingeschossig; das Dachgeschoß darf zu mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses ausgebaut werden, wenn die gestalterischen Forderungen, z.B. die Dachneigung und die Traufhöhe, eingehalten werden.

7. Verkehrserschließung

Bei der Planung des Verkehrsnetzes wurden folgende Prämissen berücksichtigt:

- Anbindung des Neubaugebiets an die Straße Auf der Heide (nach Oberhagen) und an den Kirchweg (Dorfstraße), um den Verkehr im Gebiet und damit auch die Fahrbahnbreiten zu minimieren und um Wendeplätze zu vermeiden,
- rationelle, wirtschaftliche Erschließung und Gestaltung optimaler Grundstückstiefen,
- Erschließung der an der Straße Auf der Heide liegenden Grundstücke über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belegende Fläche, um die öffentlichen Verkehrsflächen zu minimieren, um die Zufahrt zur vorhandenen Straße zu konzentrieren und um eine Bebauung und rationelle Erschließung in Abschnitten zu ermöglichen,
- Verbindung der Gehwege an den Straßen und der selbständig geführten Fußwege in den parkartig zu gestaltenden Grünanlagen zu einem Spazierwegesystem,
- Nutzung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen für eine wirtschaftliche Gestaltung der unterirdischen Ver- und Entsorgungsnetze; die festgesetzte Breite des öffentlichen Straßenraums soll die optimale Anordnung der Ver- und Entsorgungsleitungen gewährleisten; bei der vorgeschlagenen Breite der Fahrbahn von 5 m ist das gefahrlose Begegnen eines Lkw und eines Pkw möglich; wegen des geringen Verkehrs kann das Parken von Pkw auf der Fahrbahn gestattet werden,
- Sicherung der erforderlichen Flächen für die Verbreiterung der Fahrbahn der Straße nach Oberhagen und für den Bau eines begleitenden, kombinierten Fuß-/Radweges.

Die ausgewiesenen Flächen für den fließenden Verkehr und für die Fußgänger werden nicht in ganzer Breite befestigt. Der Querschnitt zeigt eine verkehrstechnisch günstige Lösung. Im Rahmen der Projektierung der Erschließung kann untersucht werden, ob eine weitere Reduzierung der zu be-

festigenden Flächen möglich ist, um die Versiegelung der Flächen zu minimieren; bei befahrbaren Verkehrsflächen mit möglichem Gegenverkehr und/oder Grundstücksausfahrten sollte eine Fahrbahnbreite von 4,5 m nicht unterschritten werden. Im südlichen Einfahrtsbereich in das Neubaugebiet sollte die Fahrbahn unter Berücksichtigung des geringen Verkehrs und zur Verkehrsberuhigung nur einspurig mit einer Breite von 3,5 m ausgebildet werden; diese Maßnahme zur Verkehrsberuhigung sollte allerdings nur auf eine kurze Strecke beschränkt werden, um das Wartezeit bei Gegenverkehr gering zu halten.

Die dargestellten Sichtdreiecke sind aus Gründen der Verkehrssicherheit von baulichen Anlagen und Bepflanzungen mit mehr als 0,7 m Höhe freizuhalten.

Die Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind auf den Grundstücken, deren Nutzung und Bebauung diesen Bedarf erzeugen, entsprechend § 48 der Landesbauordnung unterzubringen, d.h. mindestens 1 Stellplatz je Wohnung und weitere Stellplätze für Beschäftigte und Besucher bei Grundstücken mit gewerblicher Nutzung (siehe Richtzahlen für den Stellplatzbedarf, Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern, VVL BauO M-V, Erlaß des Ministeriums für Arbeit und Bau vom 11.11.1999, Amtsblatt M-V 2000 Nr.1).

Öffentliche Stellplätze können an der nördlichen Friedhofsgrenze und im mittleren Bereich der Erschließungsstraße hergestellt werden.

8. Technische Erschließung

Die folgenden Grobeinschätzungen zur Erschließung im Geltungsbereich des Bebauungsplans beruhen auf den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Versorgungsunternehmen. Sie müssen durch die Erschließungsplanung ergänzt, aktualisiert und präzisiert werden.

Wasserversorgung:

Die zu verlegenden Leitungen zur Versorgung der Baugebiete mit Trinkwasser sollen die vorhandenen Leitungen im Bereich der Straße nach Oberhagen (DN 100) und im Bereich der Zufahrt zu den Kleingärten mit einander verbinden, so daß Versorgungsringe entstehen. Die Wasserleitung DN 100 AZ, die zur Zeit diese Verbindung herstellt, muß umverlegt werden, da sie mit der derzeitigen Trassenführung eine rationelle Bebauung einiger neu zu bildender Grundstücke verhindern würde.

Löschwasser wird bei Ortslagen unter 3000 Einwohner nicht aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt, wenn keine vertragliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Wasserversorgungsbetrieb zur Löschwasserversorgung vorliegt. Für Löschzwecke kann der Dorfteich zur Wasserentnahme genutzt werden.

Schmutzwasserableitung:

Für den Anschluß der Neubauten ist die Herstellung eines Schmutzwasserleitungsnetzes erforderlich. Der Anschluß des Plangebiets erfolgt an das Leitungssystem, das z. T. bereits in den Straßen Auf der Heide und Hof Dik vorhanden ist. Das Schmutzwasser aus der Ortslage Volkenshagen und aus anderen Siedlungen wird zur Kläranlage nördlich von Rövershagen abgeleitet.

Regenwasserableitung:

Das Niederschlagswasser, das auf den Grundstücken anfällt, soll dort auch möglichst versickert werden. In Abhängigkeit von der Bebauungsdichte und der Sickerfähigkeit des Bodens (aus der Beschreibung der geologischen Verhältnisse ist zu erkennen, daß der die Versickerung behindernde Mergel stellenweise relativ hoch anstehen kann) kann es erforderlich werden, Anteile des o.g. Niederschlagswassers abzuleiten.

Es ist in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband, dem Umweltamt des Landkreises Bad Doberan und dem StAUN im Rahmen der Erschließungsplanung zu untersuchen, an welcher Stelle das Regenwasser in die Vorflut eingeleitet werden kann: unter Berücksichtigung technischer und wirtschaftlicher Prämissen ist zu entscheiden, ob der Graben II.Ordnung Nr. 28/1 (Bach an der Dorfstraße), der vom Wasser- und Bodenverband bewirtschaftet wird, als

Vorfluter genutzt werden kann, oder ob wegen des Gefälles der Geländeoberfläche und der vorhandenen Vorflutverhältnisse die Niederschlagswasserableitung zum Teil in nördlicher Richtung erfolgen muß. Dabei ist zu berücksichtigen, daß die Flächen im Plangebiet dräniert sind und daß die Funktionsfähigkeit der Dränagen in den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen weiterhin gewährleistet werden muß.

Im Entwurf des Bebauungsplans wird davon ausgegangen, daß

- das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser dort versickert wird,
- das auf den Verkehrsflächen südlich des ausgewiesenen Spielplatzes anfallende Niederschlagswasser in den Dorfteich eingeleitet wird,
- das auf den Verkehrsflächen nördlich des Spielplatzes anfallende Regenwasser über eine Regentrückhalte mulde und eine Sickerleitung entlang der Straße Auf der Heide abgeleitet wird.

Elektroenergieversorgung:

Das Baugebiet ist mit dem Niederspannungsnetz zu verbinden, das in der Ortslage Volkenshagen vorhanden ist. Wenn die Errichtung eines Trafos im Plangebiet erforderlich sein sollte, kann diese Versorgungsanlage (Flächenbedarf: 4 m x 6 m) in den Bereich der öffentlichen Grünanlagen eingeordnet werden oder in die vorgesehene Parkplatzfläche an der Nordgrenze des Friedhofs.

Die zum Zeitpunkt der Erschließungsplanung im Planbereich vorhandenen Elektroenergieversorgungsleitungen sind zu beachten (Niederspannungskabel westlich neben der Fahrbahn der Straße nach Oberhagen und an der südlichen Zufahrt von der Dorfstraße zum Wohngebiet).

Sämtliche Versorgungsleitungen einschließlich der Kabelverteiler (Flächenbedarf 1,1 m x 0,5 m) sind im öffentlichen Bereich (Verkehrsflächen, Grünflächen) herzustellen; dabei ist zu beachten, daß meistens Kabel auf beiden Seiten der Fahrbahn verlegt werden und daß die Kabel von Bäumen einen Abstand von mindestens 2,5 m haben sollen; (bei Unterschreitung dieses Abstands müssen die Kosten für Schutzmaßnahmen vom Verursacher getragen werden).

Die Erschließungskonzeption zur Elektroenergieversorgung wird durch das Energieversorgungsunternehmen nach Übergabe des verbindlichen Bauleitplans und nach Vorlage eines schriftlichen Antrags auf Anschlußbegehren durch den Erschließungsträger unter Angabe der Anzahl der Wohnungen und der Versorgungsmedien erarbeitet. Der Erschließungsträger wird lt. AVB Elt V an den Erschließungskosten (Baukostenzuschuß) beteiligt.

Straßenbeleuchtung:

An den Straßen und an den Fußwegen in Grünanlagen, die öffentliche Straßen verbinden, sind Straßenlampen vorgesehen. Die Leuchten sollen den in der Ortslage verwendeten Typen entsprechen und sollen aus gestalterischen, wirtschaftlichen und verkehrstechnischen Gründen nur eine geringe Lichtpunkthöhe bzw. Masthöhe haben.

Fernmeldeversorgung:

Die fernmeldetechnische Versorgung des Neubaugebietes ist durch Erweiterung des Ortsnetzes zu lösen. Am Rande des Plangebiets befindliche Kabeltrassen sind bei der Erschließungsplanung zu beachten.

Gasversorgung:

Die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit Erdgas ist nach Aussage des zuständigen Versorgungsbetriebes vorgesehen. Bei der Erschließungsplanung sind die im Plangebiet vorhandenen Leitungen zu beachten. In diesem Zusammenhang ist es aus wirtschaftlichen Erwägungen und aus Gründen des Umweltschutzes zweckmäßig, die Wärmeversorgung für die geplanten Gebäude auf der Basis von Erdgas durchzuführen.

9. Grünordnung, Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandene Großgrünbestand, die alten Bäume (Linde, Weide) am Weg vom Dorfteich zum Neubaugebiet, die Lindenreihe an der nördlichen Friedhofsgrenze und die Bäume (Eschen, Weiden) an der Straße nach Oberhagen sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Aus den gleichen Gründen ist im Bebauungsplan vorgesehen, daß die Weidenreihe an der Straße Auf der Heide in nördlicher Richtung verlängert wird und daß am Südeingang zum Neubaugebiet in Höhe des geplanten Spielplatzes eine alleeartige Baumpflanzung beiderseits der Planstraße erfolgt.

Als für die Funktion des Wohngebietes wichtige Flächen, die auch durch die Einwohner des Dorfes genutzt werden können, werden die kleinen Parkanlagen und der Spielplatz ausgewiesen. Weiterhin werden aus gestalterischen und funktionellen Gründen (Lärm-, Staub- und Geruchsschutz) Schutzpflanzungen (Hecken aus Bäumen und Sträuchern) westlich (Aufwertung und Verdichtung der vorhandenen Pflanzung) und östlich (als Umgrenzung der Regenrückhalteulde) der Straße nach Oberhagen angeordnet.

Die geplanten öffentlichen Grünflächen bilden eine Grünverbindung zwischen der offenen Landschaft (Dauergrünland) westlich und östlich des Wohngebietes und mit den festgesetzten Windschutzhecken.

Bäume auf den Grünflächen sind so zu pflanzen, daß eine erhebliche Verschattung der Wohngebäude auf den angrenzenden Grundstücken vermieden wird.

Mit der Festsetzung einer möglichst geringen Grundflächenzahl in Verbindung mit der Festsetzung der Grundstücksgröße auf mindestens 600 m² (wahrscheinlich wird sich bei der Realisierung nur eine GRZ von 0,3 ergeben) und mit der sparsamen Dimensionierung der befestigten Verkehrsflächen wird eine zu starke Versiegelung des Planungsgebiets durch die geplanten Hoch- und Tiefbaumaßnahmen vermieden.

Im Planteil und im Text der Satzung des Bebauungsplans wird eine intensive Bepflanzung der Baugrundstücke festgesetzt (Pflanzgebote). Durch umfangreiche Bepflanzung und durch möglichst weitgehende Unterschreitung der durch die festgesetzten Grundflächenzahlen begrenzten Versiegelung der Grundstücke durch Bebauung und Flächenbefestigung sollen die Eingriffe in den Naturhaushalt weiter herabgesetzt werden.

Ermittlung der erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Bei der Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden die Baugebiete WS und MIE nicht berücksichtigt, da diese Bereiche bereits bebaut sind und weil bei Umnutzung oder bei Ersatzbaumaßnahmen keine wesentliche zusätzliche Flächenversiegelung zu erwarten ist.

Von Nutzungsänderungen durch Wohnbebauung sowie das Herstellen von Verkehrsanlagen und von Grünflächen sind 21.250 m² betroffen:

Ausgangssituation (Stand Juli 1999):	
Dauergrünland, intensiv genutzt	20800 m ²
gering befestigter Weg (auf dem Flurstück 36)	100 m ²
gering befestigter Weg (auf dem Flurstück 19)	230 m ²
Dauergrünland, extensiv genutzt (auf dem Flurstück 28)	120 m ²
	<hr/>
	21250 m ²

Nach Bebauungsplan zulässige Eingriffe und festgesetzte Pflanzungen:

WA-Gebiete	15060 m ²
davon 20 Grundst.x200m ² /Gr.-st.	
Grundfläche, versiegelt	4000 m ²
Windschutzhecke	1100 m ²
Hausgärten	9960 m ²
gepl. Verkehrsflächen	3250 m ²
davon Fahrbahn, befestigte	
Wege und Parkflächen max.	1850 m ²
leicht befestigte Park-	
flächen und Nebenanlagen	700 m ²
begrünte Flächen	700 m ²
Grünflächen	2940 m ²
davon leicht befestigte Wege	
und Spielflächen	260 m ²
Hecken, Gebüsch	1230 m ²
Rasen extensiv	1450 m ²
Bäume	
davon im Teil A festgesetzt	7 St.
im Teil B festgesetzt	50 St.
	21250 m ²

Weitere festgesetzte Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans:
(Bereiche, die nicht von Eingriffen betroffen sind)

- Ergänzung der Gehölzpflanzung zwischen der Straße
Auf der Heide und der Rinder-Stallanlage:
von den 605 m² Fläche sind z.Zt. nur
ca. 60 m² mit Gehölzen bepflanzt, d.h.
Pflanzung von Gebüsch 545 m²
- Verlängerung der Straßenbaum-Reihe an der Straße
Auf der Heide:
Pflanzung von Bäumen 13 Stück
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Baugebiet
Mie aus gestalterischen und ökologischen Gründen:
Pflanzung von Bäumen 15 Stück
Pflanzung von Sträuchern 400 m²

Die Ermittlung des Umfangs der Eingriffe und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in Anlehnung an das Gutachten „Methodik der Eingriffsregelung“ von Kiemstedt.

Der von der Bebauung und Umnutzung betroffene Biotoptyp ist kein nach Landesnaturschutzgesetz besonders geschütztes Biotop. Damit kann angenommen werden, daß der Ausgleich bzw. Ersatz für die Eingriffe erreicht ist, wenn für die zu versiegelnden Flächen andere Flächen in der gleichen Größenordnung ökologisch aufgewertet werden.

Eine Entsiegelung von Flächen als Ausgleich für die geplante Versiegelung ist hier nicht möglich; daher werden als Ersatz für eine fiktive Versiegelungsabgabe in gleichem Wertumfang Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Schutzgut Arten- und Lebensräume für Pflanzen und Tiere:

Versiegelung durch Bebauung, Straßen und Wege	6810 m ²
Aufwertung durch Anlage von Hausgärten	9960 m ²

Für dieses Schutzgut können die Eingriffe, insbesondere unter Berücksichtigung der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 600 m² und der umfangreichen Pflanzgebote als ausgeglichen gelten.

Schutzgut Boden und Wasser:

Störung des Bodenhaushalts und Verlust an Flächen für die Versickerung durch Ver- siegelung mit Bebauung und Verkehrsanlagen	6810 m ²
--	---------------------

Dieses Schutzgut kann nicht durch Entsiegelung von Flächen ausgeglichen werden; eine Versiegelungsabgabe oder Ersatzmaßnahmen zur Aufwertung von Lebensräumen sind erforderlich. Dabei ist zu berücksichtigen, daß das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Nebenanlagen auf den Grundstücken und das Regenwasser von den neu zu errichtenden Verkehrsanlagen im Grünstreifen östlich der Straße nach Oberhagen versickern soll; insofern ist die Grundwasserneubildung durch den Bau der Gebäude und Verkehrsflächen nicht gravierend beeinträchtigt.

Der Umfang der erforderlichen Ersatzmaßnahmen wird berechnet aus
 $6810 \text{ m}^2 \text{ Versiegelungsfläche} \times 10,- \text{ DM/m}^2 \text{ Versiegelungsabgabe} = 68.100,- \text{ DM}.$

Als Ersatzmaßnahmen sind im Bebauungsplan ausgewiesen:

Windschutzhecke im Baugebiet WA 3	1100 m ² x 15,- DM/m ² = 16.500,- DM
Hecken/Gebüsch auf den Grünflächen	1230 m ² x 15,- DM/m ² = 18.450,- DM
Gehölzpflanzung Auf der Heide / Stallanlage	545 m ² x 15,- DM/m ² = 8.175,- DM

Baumpflanzungen Auf der Heide, Planstr.A, Grünflächen, Baugebiet MIE	37 St.x 400,- DM/St.= 14.800,- DM
Gehölzpflanzung im Baugebiet MIE	400 m ² x 15,- DM/m ² = 6.000,- DM

63.925,- DM

Als Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden ausgewiesen:

Verdichtung und Erweiterung des Gehölzstreifens zwischen der Straße nach Oberhagen und der Stallanlage im Bereich nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	500 m ² x 15,- DM/m ² = 7.500,- DM
--	--

Da diese Fläche nicht zur Verfügung steht, wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die Pflanzung von 15 einheimischen Laubbäumen an der Ortsverbindungsstraße Volkenshagen - Oberhagen in der Gemeinde Klein Kussewitz festgesetzt.

Summe	<u>71.425,- DM</u>
	>68.100,- DM

Die Pflanzung von 15 einheimischen, standortgerechten Laubbäumen mit mindestens 16 bis 18 cm Stammumfang erfolgt am westlichen Straßenrand der Straße von Volkenshagen nach Oberhagen, Flurstück 59/7 der Flur 1 der Gemarkung Volkenshagen, nördlich der vorhandenen Bebauung „Auf der Heide“; diese öffentliche Verkehrsfläche ist in der Verfügungsberechtigung der Gemeinde Klein Kussewitz, so dass die rechtlichen Voraussetzungen für die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gesichert sind.

Das Ergebnis zeigt, daß mit den im Bebauungsplan festgesetzten und darüber hinaus beschlossenen Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern zum Windschutz und zur gestalterischen Einbindung der Baugebiete in die Landschaft die Eingriffe durch die Errichtung von Gebäuden und Verkehrsflächen ausgeglichen werden können.

Durch die Bebauung ergibt sich unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude, zur Anlage der Windschutzhecken am Rand des Planungsgebiets und zur Eingrünung der ehemaligen Scheune im Baugebiet MIE keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Kirche und die hohen Bäume auf dem Friedhof beherrschen über die geplante niedrige Bebauung hinweg das Landschaftsbild.

Die für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen außerhalb der Wohnungsbaugrundstücke auftretenden Kosten sind hier keine zusätzlichen Kosten, sondern Teil der Erschließungskosten für Verkehrs- und Grünflächen, die auf die Baugrundstücke umzulegen sind.

Um die gestalterische Einbindung der geplanten Baugebiete in die Dorflage und das optimale Wachsen der Bäume und Sträucher zu gewährleisten, sind nur einheimische, standortgerechte bzw. standorttypische Gehölze zu verwenden:

Gehölzliste:

Baumarten:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus .
Spitzahorn	Acer platanoides
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Traubeneiche	Quercus petraea
Mehlbeere	Sorbus intermedia
Feldulme	Ulmus carpinifolia
Esche	Fraxinus excelsior
Eberesche	Sorbus aucuparia
Korbweide	Salix viminalis
Weißdorn in Arten	Crataegus
Obst- und Nußbaumarten	

Straucharten / freiwachsende Hecken:

Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Hasel	Corylus avellana
Flieder	Syringa vulgaris
Heckenrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schlehe	Prunus spinosa
Liguster	Ligustrum

Bei Gehölzpflanzungen am geplanten Spielplatz sind Arten mit giftigen Bestandteilen auszuschließen.

10. Immissionsschutz, Altlasten

Immissionsschutz

Zum Problem der möglichen Geruchs- und Geräuschemissionen der Rinderstallanlage westlich der Straße nach Oberhagen wurde von der TÜV Nord Umweltschutz GmbH ein „Geruchsgutachten über die Auswirkungen der Rinderstallanlage Volkenshagen auf das geplante Wohngebiet An 'n hogen Barg“ erarbeitet. Die berechneten Geruchsimmissionen sind sehr gering. Die Geruchsschwelle wird im geplanten Wohngebiet an weniger als 1% der Jahresstunden erreicht (die 1%-Grenze liegt maximal auf der Fahrbahn der Straße nach Oberhagen) und liegt damit wesentlich unter dem von den Genehmigungsbehörden in Mecklenburg-Vorpommern angewandten Beurteilungsmaßstab, daß in ausgewiesenen Wohngebieten an maximal 3 % der Jahresstunden die Geruchsschwelle überschritten werden darf. Geruchsrelevante Nebenanlagen (Güllebehälter, Silagesilo) können auch später wegen des Zuschnitts des Betriebsgeländes nur auf der vom Wohngebiet abgewandten Seite der Stallanlage, also nordwestlich der Stallgebäude, errichtet werden. Zwischen der Straße nach Oberhagen und der Stallanlage soll auf dem nicht eingezäunten, in der Kartengrundlage als Ödland bezeichneten Grundstücksteil eine dichte Schutzhecke entstehen, um eventuelle Staub-Immissionen im Wohngebiet zu verringern und gleichzeitig die unschönen Stallfassaden optisch abzuschirmen. Dieser Bereich ist bereits mit Sträuchern und Bäumen (überwiegend Weide, Rotdorn, Ahorn, Esche) bepflanzt worden. Offenbar wegen mangelnder

Pflege ist nur noch ein Bestand von ca. 5 Gehölzen auf 100 m² Fläche vorhanden. Im Teil B des Bebauungsplans ist festgesetzt, daß die Pflanzung so ergänzt werden soll, daß eine Pflanzdichte von 100 Gehölzen auf 100 m² Fläche erreicht wird. Diese Maßnahme dient gleichzeitig dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch die Neubauten und die Erschließung ausgelöst werden.

Schließung ausgelöst werden.

Das geplante Wohngebiet liegt 1 km von der Grenze des Landeplatzes Purkshof entfernt, innerhalb der Platzrunde, d.h., das Wohngebiet wird in Abhängigkeit von der Windrichtung bei Starts und Landungen umflogen. Dadurch können Lärmbelastigungen auftreten.

Zur Beurteilungen der Lärm-Immissionen auf das geplante Wohngebiet aus dem Betrieb des Flugplatzes Purkshof wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, daß bei der Annahme eines maximal möglichen Flugbetriebs und bei ungünstigen meteorologischen Verhältnissen ein Beurteilungspegel 51,0 dB(A) (Tag-Wert) entstehen kann; bei günstigen meteorologischen Verhältnissen kann ein Beurteilungspegel 46,5 dB(A) (Tag-Wert) eintreten; beide Werte liegen unter dem Orientierungswert von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete. Auch die Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes von 40 dB(A) nachts ist nach dem o.g. Gutachten nicht zu erwarten. Obwohl die einzuhaltenden Richtwerte nicht überschritten werden, wird empfohlen, zur Minimierung der Fluglärmbelastung folgende Festlegungen mit dem Betreiber des Flugplatzes zu treffen:

- Der Sport- und Schulungsflugbetrieb wird auf den Zeitraum von 09.00 bis 19.00 Uhr eingeschränkt.
- Der sonstige Flugverkehr wird auf den Zeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr beschränkt.

Die Erwerber von Baugrundstücken im geplanten Wohngebiet sind auf die o.g. möglichen Immissionen hinzuweisen.

Altlasten

Die Fläche der ehemaligen Sandgrube, die wieder verfüllt und planiert wurde, ist auf Altlasten untersucht worden, da eine Einbringung von gefährlichen Stoffen nach Abschluß der Sandentnahme und vor dem Planieren nicht ausgeschlossen werden konnte. Im Ergebnis der Untersuchung wurde keine Gefährdung der Umwelt durch Altlasten festgestellt, aber die Möglichkeit des Vorhandenseins von Schadstoffen nicht ganz ausgeschlossen. Nach diesem Ergebnis und wegen der Entfernung von mehr als 100 m zur Nordgrenze des geplanten Wohngebiets wird eine Belastung des Wohngebiets durch eventuell geringfügig vorhandene Altlasten ausgeschlossen.

11. Kostenschätzung

Es wird nur der Erschließungsaufwand für die Maßnahmen ermittelt, die von der Gemeinde zur Erschließung der geplanten Baugrundstücke zu sichern sind. Die Kosten für die spätere Verbreiterung der Fahrbahn der Straße nach Oberhagen, der Herstellung des daneben vorgesehenen Fuß- und Radweges und der Leitungen in diesem Bereich sind nicht enthalten, da sie übergeordnete Maßnahmen zur Verbesserung der Erschließung auch anderer Teile der Gemeinde sind. Auch die Kosten für den Bodenerwerb für die geplanten Verkehrs- und Grünflächen sind in den nachstehend genannten Erschließungskosten nicht enthalten. Die Übernahme der Kosten für die Herstellung der Trinkwasserleitungen und der Schmutz- und Regenwasserleitungen wird durch die Satzungen und Versorgungsbedingungen des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes geregelt; dabei sind Hausanschlüsse nicht Bestandteil der Erschließungsmaßnahme, sondern durch den Grundstückseigentümer bei der Eurawasser GmbH zu beauftragen und gesondert zu finanzieren.

Verkehrsflächen:

Fahrbahn-Befestigung	1400 m ²	180,- TDM
Gehweg-Befestigung	450 m ²	30,- "
Parkflächen	100 m ²	10,- "

		220,- TDM

Trinkwasserleitung:

Trinkwasserleitung	400 m ²	110,- TDM
--------------------	--------------------	-----------

13. Hinweise zur Baudurchführung

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V in der Fassung vom 6.1.1998 (GVOBl. M-V S. 13) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

Bei der Realisierung von Bauvorhaben entstehende Abfälle, hier insbesondere Bodenaushub und Bauabfälle aus Rückbau von Gebäuden und baulichen Anlagen, sind entsprechend § 4 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vorrangig zu vermeiden oder stofflich zu verwerten. Bodenaushub ist vorrangig auf der Baustelle wieder einzusetzen. Überschussmengen sowie sonstige Bauabfälle sind einer anderweitigen direkten Verwertung zuzuführen bzw. zugelassenen Abfallverwertungsanlagen anzudienen. Nicht verwertbare Abfälle aus dem Baugeschehen sind entsprechend § 10 KrW-/AbfG zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen anzudienen.

Entsprechend der kommunalen Abfallsatzung des Kreises Bad Doberan besteht Anschlusspflicht für bebaute Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 KrW-/AbfG verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

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

Beim Neubau von Gebäuden sollten große Dachflächen unter Beachtung der Festsetzungen zur Firstrichtung nach Möglichkeit auf Südrichtung orientiert werden, um für die zukünftig notwendige Nutzung solarer Energien (solarthermische Anlagen zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung) bereits optimale Voraussetzungen zu schaffen.