



AUSLEGUNGSEXEMPLAR

gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Ausgehängt
am: 27.01.2020

Abzunehmen
am: 02.03.2020 Siegel

Abgenommen
am: Siegel



Stadt Bad Doberan

Landkreis Rostock
Land Mecklenburg-Vorpommern

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 40 “Erweiterung Gewerbegebiet Eikboom“

zwischen dem Bebauungsplan Nr. 2 für das “Gewerbegebiet Eikboom“ im Norden,
landwirtschaftlichen Flächen im Osten, dem Bebauungsplan Nr. 13 für das
“Wohngebiet Parkentiner Landweg“ im Süden
und die Kleingartenanlage “Buchenberg e.V.“ im Westen

Bad Doberan, Dezember 2019

Jochen Arenz
Bürgermeister

Arbeitsstand: 17.12.2019



Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 40 “Erweiterung Gewerbegebiet Eikboom“

zwischen dem Bebauungsplan Nr. 2 für das „Gewerbegebiet Eikboom“ im Norden,
landwirtschaftlichen Flächen im Osten, dem Bebauungsplan Nr. 13 für das
“Wohngebiet Parkentiner Landweg“ im Süden
und die Kleingartenanlage “Buchenberg e.V.“ im Westen

Inhalt:	Seite
I. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans	3
II. Rechtsgrundlagen und Verfahren	5
III. Lage und Umfang des Plangebiets, - Randbedingungen und raumordnerische Einbindung	7
IV. Planungsinhalte, einzelne Festsetzungen	11
V. Immissionsschutz	15
VI. Technische Infrastruktur	18
VII. Flächenbilanz	21
VIII. Maßnahmen zur Sicherung der Planung	21
IX. Schwerpunkte der Abwägung	22
X. Hinweise zur Umsetzung der Planung	22
Umweltbericht	

Anlage in ausgewählten Exemplaren:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Verfasser:
Bebauungsplan



PLAN AKZENT Rostock
Landschaftsarchitektin
Elke Ringel
Dehmelstraße 4
18055 Rostock

TEL.: 0381 865128-0
FAX: 0381 865128-21
wolfgang.schulze@plan-akzent.de
E-MAIL: mail@plan-akzent.de

Verfasser:
Umweltbericht
Grünordnung
und Artenschutz



Umwelt
& Planung
Bürogemeinschaft
Brit Schoppmeyer
Babette Lebahn

Wokreter Weg 3a
18239 Heiligenhagen
Am Mühlensee 9
19065 Pinnow
OT Godern

TEL.: (038295) 777148
FAX: (038295)
E-MAIL: bschoppmeyer@gmx.de
TEL.: (03860) 5011383
E-MAIL: lebahn@umwelt-planung.eu

I. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans

Die Stadtvertreterversammlung hatte in ihrer Sitzung am 27.03.2017 beschlossen, für die Flächen zwischen dem Geltungsbereich des seit dem 14.11.1992 rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 2 für das "Gewerbegebiet Eikboom" im Norden, landwirtschaftlichen Flächen im Osten, dem Geltungsbereich des seit dem 23.07.1993 rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 13 für das "Wohngebiet Parkentiner Landweg" (zuletzt geändert durch die mit Ablauf des 09.03.2016 rechtswirksam gewordene 1. Änderung) im Süden und der Kleingartenanlage "Buchenberg e.V." im Westen, den Bebauungsplan Nr. 40 aufzustellen.

Es wurden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die "Erweiterung des Gewerbegebietes Eikboom" ,
- Sicherung einer Straßenverkehrsfläche zur Anbindung des Wohngebietes „Parkentiner Landweg“ an das überregionale Straßennetz,
- Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes,
- Begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplans ist eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse im Umweltbericht zu dokumentieren sind.

In ihrer Sitzung am 29.01.2018 hat die Stadtvertreterversammlung beschlossen, den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 40 um folgende Planungsziele zu ergänzen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern und Wohngebäuden mit bis zu 3 Vollgeschossen nordöstlich angrenzend an das Wohngebiet "Parkentiner Landweg",
- Errichtung einer Anlage für Sport und Freizeit.

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren entsprechend geändert werden.

Neben der dringend benötigten Erweiterung gewerblich nutzbarer Flächen durch die weitgehende Umsetzung der sonstigen verfügbaren Flächen im Gebiet der Stadt Bad Doberan stellte sich im Ergebnis der besonders zügigen Umsetzung der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 "Erweiterung Wohngebiet Kammerhof" ein ebenso dringender Bedarf zur weiteren Bereitstellung von Wohnbauflächen ein.

Diesem Bedarf sollte mit der Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses entsprochen werden.

Auch in Auswertung der Bevölkerungsprognose 2030 für den Landkreis Rostock durch die Wimes - Stadt-und Regionalentwicklung Rostock vom Januar 2017 ist die Stadt Bad Doberan der Auffassung, dass sich bei der Situation und Lage der Stadt mit der hohen Erwerbsquoten, der niedrigen Arbeitslosenquoten, der hohen Kaufkraft der Bevölkerung, der guten Ausstattung mit sozialer Infrastruktur sowie der günstigen Lage zum Naturraum und die Nähe zur Hansestadt Rostock, die über ein hohes Arbeitsplatzaufkommen verfügt, bei entsprechendem Wohnbauflächenangebot ein stetes Wachstum der Bevölkerung einstellen wird.

Dies wird auch bei der Betrachtung der Einwohnerentwicklung zwischen 2001 und 2015 mit einem Zuwachs um etwa 6 % bei negativen Salden der natürlichen Einwohnerentwicklung deutlich.

Trotz des weiter negativen natürlichen Saldos der Entwicklung (Geborene, Gestorbene) wird nach dem regional-realistischen Szenario für die Stadt Bad Doberan bis zum Ende des Prognosezeitraums (2030) ein positiver Wanderungssaldo besonders in den Altersgruppen der Kinder und Jugendlichen sowie der 30-50 Jährigen unterstellt.

Zudem wurde ein Nachzug von rund 150 Familienangehörigen der ca. 300 Flüchtlinge mit Aufenthaltsgenehmigung, die in Bad Doberan wohnen (Stand Dezember 2016), angenommen.

Die Zahl der Geburten wird bis zum Jahr 2022 voraussichtlich ansteigen und in den Folgejahren bis 2030 wieder auf das Niveau des Jahres 2015 sinken. Bei den Sterbefällen wird ein leichter stetiger Anstieg angenommen.

Nach dem regional-realistischen Szenario wird die Einwohnerentwicklung aufgrund von positiven Wanderungssalden trotz der Negativsalden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung stetig ansteigen. Die negativen Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung schwächen die Wanderungsgewinne dabei merklich ab.

Für die Zahl der Kinder bis sechs Jahre wird bis 2024 von Zugewinnen ausgegangen. In den Folgejahren geht die Zahl wieder zurück.

Insgesamt wurde ein Einwohnergewinn von 5,6 % bis 2030 prognostiziert, das sind 691 Einwohner.

Hinsichtlich der sozialen Infrastruktur bei Kindern und Jugendlichen ist zu beachten, dass bis 2024 insbesondere im Krippen und Kindergartenalter sowie bis 2030 im Schulalter ein Anstieg stattfinden wird.

Das bedeutet eine angespannte Situation bei deren Versorgung, auf die gegebenenfalls auch mit entsprechenden Investitionen reagiert werden muss.

Die Bezeichnung des Gebiets lautet "Erweiterung Gewerbegebiet Eikboom".

Im wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung seiner 3. Änderung werden die Flächen bis auf einen Distanz haltenden Grünstreifen vollständig als Gewerbegebiet GE 6 dargestellt.

Nunmehr soll nur der dringend benötigte Teil im Anschluss an das bestehende "Gewerbegebiet Eikboom" als Gewerbegebiet entwickelt werden und der verbleibende Flächenanteil bei Wahrung einer Trennung durch einen Grünstreifen in Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 13 für das "Wohngebiet Parkentiner Landweg" im Süden als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 21,97 ha und liegt zwischen dem Bebauungsplan Nr. 2 für das "Gewerbegebiet Eikboom" im Norden, landwirtschaftlichen Flächen im Osten, dem Bebauungsplan Nr. 13 für das "Wohngebiet Parkentiner Landweg" im Süden und der Kleingartenanlage "Buchenberg e.V." im Westen.

Die Stadt Bad Doberan verfügt nach der weitgehenden Umsetzung der Planung für das Wohngebiet des Bebauungsplans Nr. 12 "Erweiterung Wohngebiet Kammerhof" und das kleine Wohngebiet "Thünenhof" (Bebauungsplan Nr. 41) über keine erschlossenen Baulandflächen mehr. Demgegenüber steht eine weiterhin hohe Nachfrage nach Grundstücken für den Wohnungsbau.

Innerhalb des Stadtgebiets stehen, von einzelnen Lücken abgesehen, keine Reserven für den Wohnungsbau in geeignetem Umfang zur Verfügung.

Ohne die vorliegende Planung kann die Stadt Bad Doberan ihre Aufgaben als Mittelzentrum hinsichtlich der Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen, auch im Geschosswohnungsbau, nicht mehr wahrnehmen.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Erhöhung der Auslastung bestehender Infrastruktureinrichtungen ist bei der Siedlungsflächeninanspruchnahme auf die in den Bauleitplänen der Gemeinden bereits ausgewiesenen geeigneten Flächen sowie auf die im Siedlungsbestand nutzbaren Flächenreserven zurückzugreifen. Somit besteht ein dringendes öffentliches Interesse zur Schaffung von Baurecht für Wohngebäude und notwendige Infrastruktur.

Nach intensiver Prüfung der Standortvarianten zur Sicherung des notwendigen Flächenpotenzials für die weitere Wohnbauflächenentwicklung durch die Gremien der Stadt Bad Doberan wurde die vorliegende Fläche zwischen den Bebauungsplänen Nr. 2 und Nr. 13 als einzige Lösung festgestellt.

Im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 40 "Erweiterung Gewerbegebiet Eikboom" befinden sich weitgehende Flächen in privatem Eigentum. Sie sollen daher im Wege einer Umlegung gemäß der §§ 45 ff BauGB neu geordnet werden.

Gleichermaßen sind insbesondere durch die fast abgeschlossene Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 2 "Gewerbegebiet Eikboom" keine Reserven für die Neuansiedlung von gewerblichen Einrichtungen in der Stadt Bad Doberan vorhanden.

Daher sollen die seit dem Bestand des Flächennutzungsplans bereits für eine bauliche Nutzung dargestellten Flächen (GE 6) nun etwa gleichwertig für gewerbliche und Wohnzwecke verbindlich gesichert werden.

Mittels der entsprechenden Untersuchungen werden im Laufe des Verfahrens insbesondere die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (immissionsschutzrechtliche Untersuchungen), die Belange der Baukultur und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (örtliche Bauvorschriften), die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Umweltbericht, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, artenschutzrechtliche Untersuchungen) gesichert.

Der nun vorliegende Entwurf dient nach Auswertung und Prüfung der Stellungnahmen zum Vorentwurf als Grundlage für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

II. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Die betroffenen Flächen innerhalb des Gewerbegebiets GE 6 und der Grünfläche des Flächennutzungsplans werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und sind dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Um die Voraussetzungen für eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben und allgemeinen Wohngebieten zu schaffen, wird die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich. Dabei ist insbesondere auch den Belangen des Immissionsschutzes gegenüber dem südlich angrenzenden Wohngebiet und der westlich angrenzenden Kleingartenanlage sowie dem Umweltschutz durch die Erarbeitung eines Umweltberichtes Rechnung zu tragen.

Für den Bebauungsplan ist demnach gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), eine Umweltprüfung zur Ermittlung und dem Umgang mit den Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchzuführen. Im Rahmen eines grünordnerischen Fachbeitrags ist eine qualifizierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zu erarbeiten. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden minimiert und die nicht vermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

Den Belangen des Artenschutzes ist Rechnung zu tragen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Doberan in der Fassung seiner 3. Änderung stellt das Bebauungsplangebiet derzeit noch teilweise als Gewerbegebiet (GE 6) und als Grünfläche dar.

Die Grünfläche soll dabei auch den notwendigen immissionsschutzrechtlichen Abstand zum südlich angrenzenden Wohngebiet "Parkentiner Landweg" sichern.

Damit wäre eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nur teilweise gegeben.

Um die beabsichtigte Entwicklung zu gewährleisten, wird der Flächennutzungsplan daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplans werden neben der vorliegenden Planung auch weitere Darstellungen und Inhalte kritisch überprüft und aktualisiert.

Da der Flächennutzungsplan aufgrund seiner Komplexität möglicherweise einen längeren Zeitraum zu seiner 4. Änderung bedarf, wird gegebenenfalls auf die Möglichkeit des § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB zurückgegriffen und der vorliegende Bebauungsplan Nr. 40 bekannt gemacht, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist, aber nach dem Stand der Planung anzunehmen ist, dass er aus den künftigen Darstellungen entwickelt sein wird. Dies setzt allerdings ein Genehmigungsverfahren voraus.

Für die Planung werden insbesondere die Vorschriften:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

Planzeichenverordnung - PlanzV - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

unmittelbar und vollständig wirksam.

Nach grundsätzlicher Abstimmung der Planung mit der für die Raumordnung zuständigen Behörde erfolgte für den vorliegenden Bebauungsplan der Aufstellungsbeschluss durch die Stadtvertreterversammlung am 27.03.2017.

Dieser Beschluss wurde durch Veröffentlichung im Ostsee-Anzeiger am 12.04.2017 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

In ihrer Sitzung am 29.01.2018 hat die Stadtvertreterversammlung beschlossen, den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 40 zu ergänzen.

Dieser ergänzende Beschluss wurde durch Veröffentlichung im Ostsee-Anzeiger am 07.02.2018 ebenfalls gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Im Aufstellungsbeschluss wurden die Ziele der Planung, der Geltungsbereich und die Form der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eindeutig formuliert.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung des Gebiets in Betracht kommen, sowie über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung wurde mit dem Vorentwurf in Form einer öffentlichen Einwohnerversammlung nach Einladung vom 12.09.2018 am 20.09.2018 durchgeführt.

Im Ergebnis erfolgten auf Anregung der Öffentlichkeit Änderungen insbesondere am Erschließungssystem.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden etwa zeitgleich gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 17.10.2018 frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Zum Vorentwurf wurden die Stellungnahmen von ihnen eingeholt.

Die Stellungnahmen zum Vorentwurf wurden entsprechend geprüft.

Nach Verdichtung der Planung zum Entwurf mit dem Abwägungs- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss werden die Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Entwürfe des Bebauungsplans mit der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch 30 Tage, öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, werden durch Abdruck im Ostsee-Anzeiger, amtliches Bekanntmachungsblatt der Stadt Bad Doberan, und im Internet ortsüblich bekannt gemacht.

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stel-

lungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB wird gemäß § 4a Abs. 2 BauGB etwa gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

In die Verfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB werden die Abstimmung der Planung mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB entsprechend eingebunden.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228), wird die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40 "Erweiterung Gewerbegebiet Eikboom", zwischen dem Bebauungsplan Nr. 2 für das "Gewerbegebiet Eikboom" im Norden, landwirtschaftlichen Flächen im Osten, dem Bebauungsplan Nr. 13 für das "Wohngebiet Parkentiner Landweg" im Süden und der Kleingartenanlage "Buchenberg e.V." im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit den örtlichen Bauvorschriften, nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung erlassen.

Da die Planung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans noch nicht den Stand erreicht, hat, die eine Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplans gewährleistet, sondern nur gesichert anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird, kann er vor der 4. Änderung des Flächennutzungsplans bekannt gemacht werden.

Allerdings bedarf der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 2 BauGB dann der Genehmigung. Danach ist die Erteilung der Genehmigung ortsüblich bekannt zu machen, um die Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 40 herbeizuführen.

Ihm wird eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Jedermann kann den Bebauungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Diese Möglichkeit wird auch im Internet eröffnet.

III. Lage und Umfang des Plangebiets, - Randbedingungen und raumordnerische Einbindung

Das Gebiet zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 "Erweiterung Gewerbegebiet Eikboom" liegt am östlichen Rand der Stadt Bad Doberan am Ortsausgang in Richtung Rostock, zwischen den Bebauungsplänen Nr. 2 für das „Gewerbegebiet Eikboom“ und Nr. 13 für das "Wohngebiet Parkentiner Landweg" im Norden und Süden, sowie der Kleingartenanlage "Buchenberg e.V." im Westen und landwirtschaftlichen Flächen im Osten.

Beide Bebauungspläne sind weitgehend umgesetzt.

Neben dem gesetzlich geschützten Biotop im westlichen Bereich und dem geschützten Naturdenkmal im östlichen Bereich handelt es sich um eine weitgehend ausgeräumte landwirtschaftliche Nutzfläche.

Die Bodenwertzahl beträgt zwischen 38 und 44.

Die bekannten Bodendenkmale wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die Stadt Bad Doberan geht davon aus, dass sie im Zuge der Umsetzung der vorliegenden Planung entsprechend untersucht und gegebenenfalls geborgen werden.

Die Geländebewegung orientiert sich von Süden nach Norden mit einem Höhenunterschied von etwa 13 m (ca. 29 m ü. DHHN bis ca. 16 m ü. DHHN)

Bauliche Nutzungen sind nicht vorhanden.

Mit der Lage etwa 15 km westlich der Hansestadt Rostock und der Nähe zu den Autobahnen A 19 und A 20 sowie die Verbindungen über die Bundesstraße B 105 ist eine sehr günstige Verkehrsanbindung gegeben.

Auch der Flughafen Rostock-Laage und der Überseehafen der Hansestadt Rostock sind gut erreichbar.

Grundsätzlich sind die Bedingungen der verkehrlichen Erschließung für den Bebauungsplan Nr. 40 durch die Lage an der B 105 sehr gut.

Der Knoten zur Anbindung an die B 105 ist seit langen Jahren vorhanden.

Weiterhin verfügt die Stadt Bad Doberan über gut ausgeprägte Bus- und Bahnanbindungen.

Diese Linienverkehre verbinden die Stadt Bad Doberan mit dem Oberzentrum Rostock, den umliegenden Gemeinden und Naherholungsstätten.

Die äußere Verkehrserschließung für das Bebauungsplangebiet erfolgt primär aus Richtung Norden über den Bereich des Bebauungsplans Nr. 2 mit zwei Anbindungen und deren Weiterführung in Richtung Süden mit nachfolgender Verbindung zum Parktiner Landweg.

Hier sieht der Bebauungsplan eine mögliche Anbindung über den Bereich des Bebauungsplans Nr. 13 bis zur Kreuzung Fritz-Reuter-Straße/Ehm-Welk-Weg vor. Im östlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 40 werden die Planungen des Bebauungsplans Nr. 13 aufgegriffen.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebiets umfasst etwa 21,9 ha. Die genaue Zusammensetzung der Flächen ist dem Kapitel VII. Flächenbilanz (S. 21) zu entnehmen.

In einem kleinen nördlichen Teilbereich kommt es zur Überschneidung mit dem Bebauungsplan Nr. 2 für das "Gewerbegebiet Eikboom".

Dort wird lediglich die Festsetzung zu den Anpflanzgebieten aufgehoben.

Damit wird die Erreichbarkeit von sonst nicht mehr erschließbaren Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 2 sichergestellt.

Von der noch mit dem Vorentwurf beabsichtigten Überplanung weiterer Bereich des Bebauungsplans Nr. 2 zur Harmonisierung der Festsetzungen in den beiden angrenzenden Gewerbegebieten wurde mit dem Entwurf nun abgesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 2 behält also sein Festsetzungsgefüge bis auf das Anpflanzgebot in einem kleinen Teilbereich bei. Die damit einhergehenden Verluste in der Grünbilanzierung werden durch den hier vorliegenden Bebauungsplan und seine Festsetzungen aufgefangen.

Zur Sicherstellung der Erschließung (Anschluss an Straßen und Leitungssysteme) werden dortige bisherige Grünflächen als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Im nordöstlichen Randbereich des Bebauungsplans befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs Waldflächen, deren Ausdehnung eindeutig festgestellt wurde. Durch entsprechende Festsetzungen werden sie frei von der Annäherung baulicher Anlagen gehalten.

In diesem Bereich ist die Errichtung einer Retentionsanlage zur Rückhaltung des anfallenden Regenwassers vorgesehen.

Trinkwasserschutzzonen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40 nicht bekannt.

Ebenso sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Bebauungsplangebiet bekannt.

Im Süden des Bebauungsplangebiets verläuft nördlich des Parkentiner Landwegs eine Erdgashochdruckleitung DN 150 mit beidseitigem 2 m Schutzstreifen.

In diesem Bereich dürfen keine Gebäude und andere bauliche Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand und Betrieb der Anlagen beeinträchtigen oder gefährden können.

Es ist davon auszugehen, dass Teile des Bebauungsplangebiets drainiert sind. Bestandsunterlagen sind beim Wasser- und Bodenverband „Hellbach - Conventer Niederung“ zu hinterfragen.

Diese Anlagen sind bei Bedarf zurückzubauen bzw. ist ihre Funktion durch geeignete Maßnahmen (Umverlegung oder Neuansbindung) sicherzustellen.

Entsprechend des raumordnerischen Leitbildes der dezentralen Konzentration soll die weitere Entwicklung von Siedlungsflächen gemäß RREP-Programmsatz G 4.1 (1) auf die Zentralen Orte in ihrer überörtlichen Bündelfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung entsprechend LEP M-V, Programmsatz 3.2 (1), konzentriert werden. Dies dient der Stärkung und verhindert gleichzeitig eine Zersiedlung des ländlichen Raumes.

Die in Aussicht genommenen Wohnbauflächen würden die raumordnerischen Anforderungen hinsichtlich einer Konzentration der weiteren Wohnflächenentwicklung auf das Mittelzentrum Bad Doberan und einer nachhaltigen Nutzung vorhandener Infrastrukturen (Versorgungs-, Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen usw.) erfüllen.

Da die Stadt Bad Doberan als Mittelzentrum Aufgaben zentraler Orte wahrnimmt, ist eine überörtliche Neuausweisung von Siedlungsflächen über den Eigenbedarf hinaus eine grundsätzliche Aufgabe. Damit kann sichergestellt werden, dass zukünftige Ansiedlungspotenziale der Stärkung der zentralen Orte dienen und eine Zersiedlung des ländlichen Raumes verhindert wird.

Im Rahmen einer im Vorfeld geführten Abstimmung im Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock wurden erste Abstimmungen zur vorliegenden Planung geführt.

Für die angezeigte Planung sind die Erfordernisse der Raumordnung gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27. Mai 2016 und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Die Stadt Bad Doberan wird im LEP, Programmsatz Z 3.2.2 (3), als Mittelzentrum festgelegt. Die Gesamtkarte des LEP und die RREP-Grundkarte der räumlichen Ordnung weisen für das Plangebiet und darüber hinaus ein Vorbehaltsgebiet Tourismus entsprechend LEP-/RREP-Programmsatz 4.6 (4)/G 3.1.3 (1)/(2) (RREP: Tourismusschwerpunktraum) aus.

Das Plangebiet ist direkt am regionalen bzw. bedeutsamen flächenerschließenden Straßennetz gelegen (RREP G 6.4 (1)). Die Stadt Bad Doberan ist Endpunkt der Siedlungsachse Rostock - Bad Doberan.

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm, Programmsatz 4.1 (2) soll die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden. Künftige Planungsstrategien müssen entsprechend Programmsatz Z 4.1 (5) konsequent auf Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung ausgerichtet werden.

Die Stadt Bad Doberan gehört zum küstennahen Raum, dessen besonderer Attraktivität und dem daraus resultierenden hohen Siedlungsdruck für Wohnen, Gewerbe, Fremdenverkehr und Erholung gemäß RREP-Programmsatz G 4.1 (7) durch eine sensible Ausweisung von Siedlungsflächen unter besonderer Berücksichtigung von Natur und Landschaft Rechnung getragen werden soll.

Im Ergebnis der Beteiligung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 40 "Erweiterung Gewerbegebiet Eikboom" der Stadt Bad Doberan konnte nach Abwägung aller raumordnerischen Belange festgestellt werden, dass der Bebauungsplan zur Arrondierung eines bereits

dreiseitig von Bebauung umgebenen Flächenpotenzials für weitere gewerbliche und wohnbauliche Entwicklungen mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm, Programmsatz Z 4.2 (1), und RREP MM/R, Programmsatz G 4.1 (1), ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte in ihrer überörtlichen Bündelungsfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung entsprechend LEP M-V, Programmsatz 4.1 (2), zu konzentrieren.

Entsprechend RREP-Programmsatz G 4.3 (3), Gewerbe- und Industrieflächen im ländlichen Raum, sollen neue Gewerbe- und Industrieansiedlungen vorrangig in den Zentralen Orten realisiert werden.

Der Bebauungsplan erfüllt die vorgenannten raumordnerischen Anforderungen hinsichtlich der Konzentration auf die Stadt Bad Doberan in ihrer zentralörtlichen Funktion und einer damit einhergehenden nachhaltigen Nutzung vorhandener sozialer, kultureller, sportlicher, wirtschaftlicher und technischer Infrastrukturen (Versorgungs-, Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen, SPNV usw.). Dies dient nicht nur deren Stärkung, sondern verhindert gleichzeitig eine Zersiedlung des ländlichen Raumes.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die sinnvolle Aktivierung eines im landesplanerisch bereits bestätigten Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans ausgewiesenen Flächenpotenzials, mit dem Ziel, in Fortsetzung der am Gewerbegebiet Eikboom bzw. am Parkentiner Landweg schon vorhandenen Gewerbe- und Wohnstandorte nachfragegerecht neue Gewerbe- und Wohnbauflächen zu entwickeln.

Gemäß § 1 -Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung- Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Weiter ist gemäß § 1a -Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz- Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. **Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.**

In gleichem Sinne ist vorgesehen, dass die zukünftige Wohnungsbauentwicklung eindeutige Bedingungen erfüllen muss (**flächensparende Bauweise, innenorientierte Ansiedlungsstrategie und Vermeidung von Landschaftszersiedelung**).

In der Stadt Bad Doberan besteht weiterhin ein hoher Ansiedlungsdruck, der sich aus der verkehrsgünstigen Lage, der Nähe zum stetig wachsenden Oberzentrum, der hohen kulturellen Werte, der naturräumlichen Ausstattung, des hohen Freizeitwertes und der guten sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Infrastruktur ergibt.

Dem steht die hohe bauliche Verdichtung der Innenstadt entgegen, die keine nennenswerten Möglichkeiten der Innenentwicklung, insbesondere die Nutzung von Brachflächen, Behebung eines Gebäudeleerstands, das Schließen von Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten erkennen lässt.

Da für eine Innenentwicklung zur Wohnnutzung keinerlei Reserven vorhanden sind, verbleibt für die Stadt Bad Doberan nur die ausnahmsweise Möglichkeit der "Außenorientierung".

Die Stadt Bad Doberan orientiert sich dabei zur Vermeidung von Landschaftszersiedelung auf einen direkten Anschluss an den vorhandenen Siedlungskörper mit Lückenschluss zu bereits bebauten Bereichen im Norden und Süden.

Gleichzeitig wird mit einer hohen Grundflächenzahl (GRZ 0,4) eine flächensparende Bauweise für die allgemeinen Wohngebiete angestrebt.

Der gliedernde Grünzug zum gewerblichen Teil des Bebauungsplangebiets dient gleichzeitig der Sicherstellung eines Teils des naturschutzrechtlich begründeten Ausgleichs.

Die begründete ausnahmsweise Neuausweisung des Baugebiets beschränkt sich auf das langfristig erkennbare Potenzial an notwendigen Siedlungsflächen (vgl. LEP-Entwurf 4.1 (1) und Z 4.1 (7)).

Grundsätzlich treffen diese Darstellungen auch für Erweiterungen der Gewerbegebiete zu. Auch hier besitzt die Stadt Bad Doberan keinerlei nennenswerte Reserven im innerörtlichen Bereich oder bei der Wiedernutzbarmachung von Flächen.

Ebenso ist die gewerbliche Entwicklung auf die zentralen Orte zu konzentrieren.

IV. Planungsinhalte, einzelne Festsetzungen

Die allgemeinen Ziele der Planung wurden unter Kapitel I. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans grundsätzlich erläutert.

Hier werden die einzelnen Festsetzungen entsprechend dargestellt und begründet.

Der Bebauungsplan lässt einmal als **Art der baulichen Nutzung** allgemeine Wohngebiete im Sinne des § 4 der BauNVO zu.

Dabei werden:

Allgemein zulässig sind in allen allgemeinen Wohngebieten:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

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

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden:

- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Dieser Ausschluss gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO erfolgt zur Sicherung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Sicherung einer angemessenen Wohnruhe. Daneben soll der Verbrauch an erschlossenen Flächen den dringend benötigten Baugrundstücken für Wohnzwecke vorbehalten bleiben.

Mit den Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung ist also auch von der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Ferienwohnungen in den allgemeinen Wohngebieten auszugehen (§ 13a BauNVO beachten).

Daneben werden Gewerbegebiete im Sinne des § 8 der BauNVO zugelassen:

1.2 Gewerbegebiete (GE) (§ 8 BauNVO)

Allgemein zulässig sind in allen Gewerbegebieten:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (Festsetzung 4.7 beachten),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten im GE 6.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Tankstellen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Vergnügungsstätten in den GE 1 bis GE 5. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

- 1.3 In den festgesetzten Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO als Einzelhandelsnutzungen ausschließlich Verkaufsstätten für betriebstypische Waren oder Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebes zulässig. Diese Verkaufsstätten müssen in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Gewerbebetrieb räumlich angegliedert und als dessen untergeordneter Bestandteil erkennbar sein. Je Betrieb ist eine Verkaufsstätte mit einer Verkaufsfläche von nicht mehr als 100 m² zulässig. (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt hinsichtlich der bereits vorhandenen Tankstelle an der B 105 im Bebauungsplan Nr. 2. Die hier zur baulichen Nutzung festgesetzten Flächen sollen primär der Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft dienen.

Aus gleichem Grund und zur Sicherung der bestehenden Versorgungsstrukturen werden Verkaufsstellen in ihrer Größe und ihrer Zweckbestimmung erheblich eingeschränkt.

Der weitgehende Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten zielt ebenfalls auf die Sicherung der Flächen für die gewerbliche Wirtschaft, insbesondere ihrer produktiven Bereiche.

Lediglich in einem kleinen Teilbereich (GE 6) wird die ausnahmsweise Zulässigkeit der Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO beibehalten, um in geringem Umfang auch solche Einrichtungen zu ermöglichen, ohne besondere Auswirkungen auf das Wohnumfeld entstehen zu lassen.

Hinsichtlich der Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen werden Festsetzungen dahingehend getroffen, dass Garagen, überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO) und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Nicht überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Kleine Windkraftanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung werden aus immisionsschutzrechtlichen Gründen ausgeschlossen.

Generell wird hinsichtlich des **Maßes der baulichen Nutzung** eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für die allgemeinen Wohngebiete und eine GRZ von 0,8 für die Gewerbegebiete festgesetzt.

Damit soll der sparsame Umgang mit Grund und Boden gefördert und trotzdem eine flexible Grundstücksnutzung ermöglicht werden.

Als Bauweise wird generell eine **offene Bauweise** in allgemeinen Wohngebieten festgesetzt, um keine größeren Gebäudekomplexe entstehen zu lassen.

Hinsichtlich der Gliederung der allgemeinen Wohngebiete wurde lediglich für das WA 1 eine Unterscheidung gegenüber den anderen Wohngebieten vorgenommen.

Dort wurden bis zu 4 Vollgeschosse zugelassen.

Das 4. Vollgeschoss ist dabei als zurückgesetztes Staffelgeschoss auszubilden.

Gemäß eines entsprechenden Beispiels im Wohngebiet Buchenberg und der Zielstellung ein gewisses Maß an dringend benötigtem Geschosswohnungsbau zu ermöglichen wurde diese Festsetzung getroffen.

Für die weitgehend freizügige Bebauung in den sonstigen allgemeinen Wohngebieten (WA 2 bis WA 6) wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 2 (II) begrenzt. Damit ist in diesen Bereichen auch die Errichtung eingeschossiger Gebäude möglich. Unabhängig davon ist auf die Regelungen der LBauO M-V, § 2 Begriffe, zur Bestimmung der Vollgeschosse hinzuweisen, die auch bei einem „normalen“ Einfamilienhaus mit Dachausbau sehr schnell ein zweites Vollgeschoss entstehen lassen.

Bezüglich der Geschossflächenzahl (GFZ) werden für die Gewerbegebieten GE 1 bis GE 6 Regelungen getroffen, die sich am angrenzenden Bebauungsplan Nr. 2 orientieren. Die hier festgesetzte GRZ von 1.0 erlaubt bei den gleichzeitig zulässigen 2 Vollgeschossen eine ausreichende bauliche Nutzungsdichte.

Weiter werden keine Einschränkungen gegenüber den Regelungen des § 17 BauNVO getroffen.

Damit bleiben auch die Möglichkeiten des § 19 Abs. 4 BauNVO zur Überschreitung der GRZ mit Anlagen wie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, erhalten.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Diese Einschränkung gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO erfolgt zur Gewährleistung der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs insbesondere auf den Anliegerstraßen. Die Sicht auf schutzbedürftige Verkehrsteilnehmer wäre bei einer häufigen Anordnung von Garagen und Carports direkt an der Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze) nicht gewährleistet und ist gemäß Garagenverordnung vom 8. März 2013 (GarVO M-V) ohnehin nicht zulässig

Für nicht überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten wird diese Einschränkung nicht festgesetzt. Sie sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete werden Windkraftanlagen auch geringer Größe als Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO als unzulässig festgesetzt. Dies erfolgt aufgrund der damit verbundenen Immissionsbelastungen, die im Rahmen eines intensiv bebauten überwiegenden Wohngebiets nicht zumutbar für die jeweilige Nachbarschaft wären.

Regelungen zur **Größe der Baugrundstücke** werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB dahingehend getroffen, dass die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser 500 m², für Doppelhaushälften jeweils 300 m² und für Gebäude in Hausgruppen jeweils 200 m², betragen muss. Damit wird einer überbordenden Grundstücksausnutzung vorgebeugt.

Die **höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 6 auf 2 begrenzt. Damit wird zwar z.B. ein generationsübergreifendes Wohnen ermöglicht, aber andererseits eine überbordende Ausnutzung der Wohngebiete unterbunden.

Die **Baugrenzen** werden weitgehend dem Verlauf der Straßenbegrenzungslinien angepasst. Es ist derzeit kein Grund ersichtlich, hier mit weitergehenden Vorschriften in die Freiheit der zukünftigen Bauherren einzugreifen.

Verkehrstechnische Erschließung

Die Zufahrt erfolgt primär von der B 105 aus über den Bereich des Bebauungsplans Nr. 2 mit seinen leistungsfähig ausgebauten Anlagen.

Auch auf Anregung des zuständigen Straßenbauamtes Stralsund wurde eine entsprechende Leistungsfähigkeitsberechnung für den Knoten an der B 105 beauftragt.

Die Ergebnisse der Untersuchung von März 2019 durch Merkel-Consult lassen aus Sicht der Stadt Bad Doberan eine ausreichende Leistungsfähigkeit auch bei Realisierung des hier vorliegenden Bebauungsplans Nr. 40 erwarten.

Der bestehende Knotenpunkt B 105/Eikboomstraße ist in der Lage, den Bestandsverkehr und die zusätzliche Verkehrserzeugung durch den Bebauungsplan Nr. 40 im Prognosezeitraum bis 2030, problemlos abzuwickeln.

Im östlichen Bereich des vorliegenden Bebauungsplans werden die Planungen des Bebauungsplans Nr. 13 aufgegriffen. Damit werden die verkehrlichen Bedingungen in der Stadt Bad Doberan wesentlich verbessert und das Stadtzentrum entlastet.

Damit wird auch die Einrichtung einer Buslinie zur Erschließung der Wohngebiete möglich. In diesem Zusammenhang ist u.a. auf die Bestimmungen der DIN 18040 und gegebenenfalls die DIN 32984 zur Gestaltung öffentlicher Verkehrsräume hinzuweisen.

Damit werden auch für bewegungseingeschränkte Bürger die öffentlichen Verkehrsanlagen leichter nutzbar.

Im westlichen Bereich wird zur Verbesserung der dortigen Verkehrsbedingungen ebenfalls eine verkehrliche Verbindung zwischen den südlichen Wohngebieten und den nördlichen Gewerbegebieten vorgesehen, die allerdings durch verkehrslenkende Maßnahmen im Rahmen einer Tempo 30-Zone lediglich den Pkw-, Fahrrad- und Fußgängerverkehr vorbehalten sein soll.

Diese Anbindung sieht eine Umfahrung des Brombeerweges über den Verlauf des Parkentiner Wegs mit der Ermöglichung des Rückbaus des Stichwegs Brombeerweg bis zu einem möglichen Kreisverkehr im Bereich der Kreuzung Parkentiner Weg/Fritz-Reuter Straße/Ehm-Welk-Straße vor. In diesem Bereich wird der Bebauungsplan Nr. 13 in der Fassung seiner 1. Änderung geringfügig überplant.

Insbesondere für die bestehenden und neu festgesetzten Wohngebiete wird von der Herstellung einer Wegeverbindung innerhalb der großzügigen Grünflächen zum Wohngebiet Buchenberg und den dort befindlichen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ausgegangen. Von einer örtlichen Festsetzung dieser Wegeverbindung wird zum jetzigen Zeitpunkt abgesehen, um Spielräume für die Ausführungsplanung zu eröffnen.

Ansonsten wird der Radverkehr grundsätzlich innerhalb der Straßenverkehrsflächen mit geführt.

Zur Erreichbarkeit der Fläche für die Regenwasserretention wird ein entsprechender Wirtschaftsweg festgesetzt.

Die Festsetzungen zur **Grünordnung** sichern einmal den notwendigen Abstand zwischen den Gewerbegebieten im Norden und den allgemeinen Wohngebieten im Süden des Bebauungsplangebiets.

Neben der Festsetzung eines Bolz- und eines Spielplatzes werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie deren Erhaltung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

Weitergehende Untersuchungen insbesondere zur Sicherung des notwendigen Ausgleichs der mit der Planung ermöglichten Eingriffe, zu Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete und zu artenschutzrechtlichen Sachverhalten werden im Zuge des Verfahrens laufend weiter erarbeitet und fanden Eingang in den Umweltbericht.

Eine Reihe **örtlicher Bauvorschriften** gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V soll das Entstehen gestalterischer Missstände unterbinden und ein ausgeglichenes Ortsbild schaffen. Folgende Vorschriften sind zu beachten:

- 7.1 Für die Dacheindeckungen aller Dächer dürfen keine Materialien mit glänzenden oder spiegelnden Oberflächen verwendet werden. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
- 7.2 In den allgemeinen Wohngebieten dürfen Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine Höhe von 0,80 m über der Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen nicht überschreiten.
Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Grünflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m über der Oberkante der öffentlichen Grünfläche nicht überschreiten.

- (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
- 7.3 Im festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 1 ist das oberste als Höchstmaß festgesetzte Vollgeschoss nur als Staffelgeschoss zulässig, das an mindestens 3 Gebäudeseiten über mindestens 2/3 der jeweiligen Seitenlänge um mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückspringt.
Über den letzten festgesetzten Vollgeschossen sind keine weiteren Geschosse zulässig.
Die durch den Rücksprung entstehenden Dachflächen auf der Ebene des Staffelgeschosses können als nicht überdachte Dachterrassen ausgebildet werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
- 7.4 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und dürfen die Höhe der im Baugebiet vorhandenen hochbaulichen Anlagen nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO M-V)

Mit einer entsprechenden Festsetzung wird ein Zuwiderhandeln verhindert.

Sonstige Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Es werden Festsetzungen zum notwendigen Immissionsschutz getroffen.

Der Waldabstand (30 m) wurde für Waldflächen außerhalb des Bebauungsplans übernommen.

Das vorhandene Naturdenkmal wird nachrichtlich übernommen und in eine öffentliche Grünfläche -Schutzgrün- eingebunden.

Da auf dem Gebiet des Bebauungsplans Bodendenkmale vorhanden sind, wurden sie nachrichtlich übernommen.

Die weitergehenden Hinweise zur Umsetzung der Planung sind zu berücksichtigen.

Vorgenommen wird die Planung auf der Grundlage einer Vermessung durch das Ingenieurbüro der öffentlich bestellten Dipl.-Ing. (FH) Anne Lorenz vom 24.05.2017, ergänzt am 15.02.2018.

V. Immissionsschutz

In der nun vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung der TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 17.01.2019 erfolgte eine prognostische Ermittlung der zu erwartenden Geräuschimmissionen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 40 der Stadt Bad Doberan hervorgerufen werden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Schalltechnische Untersuchung zum Vorentwurf durch die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Veränderungen insbesondere aufgrund der Verkehrserschließung erfahren hat.

Die Stadt Bad Doberan beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 "Erweiterung Gewerbegebiet Eikboom" die baurechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe und Wohnbauflächen zu schaffen sowie eine Straßenverkehrsflächen zur Anbindung des Wohngebiets „Parkentiner Landweg“ an das überregionale Straßennetz zu sichern.

Schutzbedürftige Nutzungen im Einwirkungsbereich des Plangebietes stellen die geplanten Wohnbauflächen, die benachbarten Kleingärten sowie vorhandene Wohngebäude außerhalb des Plangebietes dar. Für die grundsätzlich ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen in den Gewerbegebieten besteht selbstverständlich auch ein gewisser Schutzanspruch.

Auf der Grundlage der Planzeichnung, Ortsbesichtigungen sowie Angaben zur Verkehrsstärke auf den vorhandenen und geplanten Straßen wurde ein digitales Rechenmodell erarbeitet. Die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen erfolgt entsprechend der DIN 18 005 in Verbindung mit der DIN 45691, der RLS 90 sowie der Freizeitlärmrichtlinie MV.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus den umliegenden Gewerbegebieten wurden für die ausgewiesenen Gewerbeflächen in Optimierungsrechnungen diejenigen Emissionskontingente L_{EK} ermittelt, bei deren Inanspruchnahme die Orientierungswerte

der DIN 18005 an allen Immissionsorten eingehalten werden. Die Ausbreitungsrechnungen zur Kontingentierung erfolgen nach DIN ISO 9613 ohne Berücksichtigung der Bodendämpfung, des Raumwinkelmaßes und der meteorologischen Korrektur. Die ermittelten Emissionskontingente L_{EK} machen deutlich, dass im Tag- und Nachtzeitraum nur eine eingeschränkte Gewerbenutzung möglich ist. Im Hinblick auf die Ansiedlung von lärmintensiven Vergnügungsstätten kann dies zu Konflikten führen, was bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen ist.

Für die Ermittlung der Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente L_{EK} ist selbstverständlich stets die Gesamtfläche des jeweiligen Baugebiets, also auch die nicht-überbaubaren Grundstücksflächen maßgeblich.

Bezüglich des geplanten Bolzplatzes ist festzustellen, dass die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete und für Kleingartenanlagen werktags und sonntags, außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten eingehalten bzw. unterschritten werden. Auf den ausgewiesenen Gewerbeflächen werden die Richtwerte für Gewerbegebiete werktags und sonntags, außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten überwiegend eingehalten bzw. unterschritten. Eine Ausnahme bildet ein ca. 500 m² großer Bereich in der geplanten Gewerbefläche GE 1 (Z1), unmittelbar an den Bolzplatzplatz angrenzend. Hier kommt es zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes für Gewerbegebiete werktags innerhalb der Ruhezeit sowie sonntags außerhalb und innerhalb der Ruhezeit. Zur Vermeidung der Konflikte wird empfohlen, die ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen in dem Überschreibungsbereich (rote Fläche in der Rasterdarstellung / Anhang 3.1) auszuschließen. Für die dann noch möglichen Büronutzungen wird davon ausgegangen, dass diese in der Regel werktags nach 20 Uhr sowie sonn- und feiertags ganztägig nicht genutzt werden.

Straßenverkehrsgeräuschimmissionen innerhalb des Plangebietes liegen im größten Teil des Plangebietes im Bereich bzw. unterhalb der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete bzw. für Gewerbegebiete. Nur im Kreuzungsbereich der Wohngebietsstraße mit der Planstraße kommt es an den Baugrenzen der geplanten Wohnbauflächen zu einer Überschreitung des Orientierungswertes im Nachtzeitraum von $< 1 B(A)$. Außerhalb des Plangebiets kommt es durch das Plangebiet und insbesondere nach Realisierung der Planstraße in den überwiegenden Bereichen zu einer Verbesserung der Geräuschsituation. Nur im westlichen Bereich des Parkentiner Weges und an den straßenzugewandten Hausfassaden der Wohnbebauung Althöfer Weg 69, im Kreuzungsbereich der Planstraße mit dem Althöfer Weg, kommt es zu einer Erhöhung der Straßenverkehrsgeräuschimmissionen. Grund hierfür sind im Parkentiner Weg die Steigerung der Verkehrsmenge durch die Zufahrt ins Plangebiet und am Wohngrundstück Althöfer Weg 69 der nahe Verlauf der Planstraße. Möglichkeiten zur Pegelminderung mit dem Ziel die Erhöhungen auszugleichen bzw. die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete einzuhalten werden diskutiert.

Eine genaue Ermittlung ob und in welchem Umfang bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden und die Bemessung aktiver Schallschutzmaßnahmen, die sich aus dem Bau der Planstraße ergeben, können erst nach Vorliegen einer verfestigten Planung erfolgen. Es wird empfohlen, dies zum gegebenen Zeitpunkt zu veranlassen.

Für die textlichen Festsetzungen wurden entsprechende Vorschläge unterbreitet, die bereits in den Vorentwurf des Bebauungsplans eingeflossen sind.

4. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 4.1 Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche die in folgender Tabelle festgeschriebene Emissionskontingent L_{EK} weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) und nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreitet.

Bezeichnung	Größe [m ²]	Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/m ²]	
		tags	nachts
GE 1	9.146	57,5	45
GE 2 und GE 6	12.105	57,5	43
GE 3	10.717	57,5	43

GE 4 und GE 5	39.664	57,5	44
---------------	--------	------	----

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen sind die Schallemissionen in den genannten Flächen so zu begrenzen, dass die oben ausgewiesenen Emissionskontingente pro Fläche nicht überschritten werden. Ein geplanter Betrieb muss das Einhalten der Emissionskontingente nachweisen.

Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691, Abschnitt 5 zu erfolgen.

Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs kam es nach der Fertigstellung der Schalltechnischen Untersuchung der TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 17.01.2019 zu Flächenänderungen auch hinsichtlich der Ausdehnung der einzelnen Gewerbegebiete.

Die in der Schalltechnischen Untersuchung angegebenen Flächen wurden im Entwurf geringfügig angepasst. In Abstimmung mit dem Verfasser der Schalltechnischen Untersuchung konnte festgestellt werden, dass die ermittelten Emissionskontingent $L_{EK} [dB(A)/m^2]$ auch bei den aktualisierten Gewerbegebietsflächen ihre Richtigkeit behalten und keine Veränderungen an den Festsetzungen vorgenommen werden müssen.

- 4.2 Es sind auch solche Anlagen zulässig, deren Immissionsanteil an maßgebenden Immissionsorten als nicht relevant im Sinne der DIN 45691 ist. Das ist dann der Fall, wenn der Immissionsanteil der Anlage den geltenden Richtwert am maßgeblichen Immissionsort um 15 dB(A) unterschreitet.
- 4.3 Umverteilungen der flächenbezogenen Schalleistungspegel zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionsituation eintritt.
- 4.4 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109:1989-11 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Tabelle 8 der DIN 4109:1989-11 eingehalten werden.

*Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 (1989-11)**

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ [dB]		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
I	Bis 55	35	30	-
II	56 - 60	35	30	30
III	61 - 65	40	35	30
IV	66 - 70	45	40	35

- 4.5 Für die von den maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis
 - bei offener Bebauung um 5 dB(A) und
 - bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
- 4.6 Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel z. B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 3.4 bis 3.5 abgewichen werden.
- 4.7 Im gesondert gekennzeichneten Bereich des GE 1 sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unzulässig.
- 4.8 In Schlaf- und Kinderzimmern innerhalb des Lärmpegelbereiches III, in denen keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht, sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen zu verwenden, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind.
- 4.9 Innerhalb des Lärmpegelbereiches III sind Terrassen und Balkone auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Wo dies nicht möglich ist, sind Wintergärten oder verglaste Balkone zu errichten.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass innerhalb des Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert sind, wenn die festgesetzten Maßnahmen beachtet werden.

VI. Technische Infrastruktur

Zum jetzigen Zeitpunkt geht die Stadt Bad Doberan davon aus, dass aufgrund der langen Planungsphase zu einer baulichen Nutzung des Gebiets und der vollzogenen Umsetzung der benachbarten Bebauungspläne Nr. 2 und Nr. 13 grundsätzlich alle Medien im näheren Bereich in ausreichender Leistungsfähigkeit vorhanden sind.

Die verkehrliche und grünordnerische Planung und die Gesamtstruktur des neuen Bebauungsplangebietes gehen von zwei Anschlussbereichen im Norden bei Anbindung an den Bebauungsplan Nr. 2 und zwei Anschlusspunkt an den Bebauungsplan Nr. 13 im Süden aus.

Dorthin sind weitgehend die jeweils entsprechenden Trassen zu einer Anbindung ausgebildet worden.

Das anfallende Abwasser ist im Trennsystem zu erschließen und über die zentrale Ortsentwässerung zur Kläranlage Bad Doberan abzuleiten. Die technischen Anschlussbedingungen und -möglichkeiten sind mit dem Zweckverband KÜHLUNG (ZVK) abzustimmen.

Vor Einleitung des Niederschlagswassers in vorhandene Systeme wurde der hydraulische Nachweis der Aufnahmefähigkeit erbracht.

Für die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die örtliche Vorflut ist bei der unteren Wasserbehörde eine gesonderte Wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

● Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Trink- und Brauchwasser ist durch den ZVK möglich. Die technischen Anschlussbedingungen und -möglichkeiten für Trink- und Brauchwasser sind mit dem Zweckverband "Kühlung" Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (ZVK) abzustimmen.

Im westlichen Bereich des Plangebietes betreibt der ZVK eine Trinkwasserversorgungsleitung (DN 200 PVC) auf kommunalen Flächen. Eine Umverlegung dieser Anlage in die Planstraße A wird notwendig.

Die herzustellenden Anlagen sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem ZVK abzustimmen.

● Schmutzwasser

Bezüglich der Schmutzwasserableitung wird auf die Anlagen im Bebauungsplangebiet Nr. 2 orientiert. Sie ist grundsätzlich gesichert.

● Niederschlagswasser

Die Ableitung des Niederschlagswassers ist grundsätzlich möglich.

Mit Erweiterung des Entwässerungsgebietes durch den Bebauungsplan Nr. 40 werden keine negativen Auswirkungen auf das bestehende Entwässerungssystem im Bebauungsplan Nr. 2 erwartet. Die Leistungsfähigkeit ist weiterhin gegeben. Grundsätzlich wurde in einer hydraulischen Analyse aufgezeigt, dass das vorhandene Beckenvolumen des Regenrückhaltebeckens Eikboom die Mehrmengen schadlos aufnehmen und abführen kann. Die Abflussmengen in Richtung Gewässer liegen geringfügig über den bisherigen Werten.

Mit einer maximalen Abflussmenge von 193 l/s werden die Vorgaben aus der wasserrechtlichen Erlaubnis mit einer max. Einleitmenge von 200 l/s erfüllt.

Im Bereich Gelände Rebus ist eine zusätzliche Entlastungsleitung vorzusehen, um negative Auswirkungen im Bereich des Geländetiefpunktes zu verhindern.

Die bestehenden Niederschlagswasseranlagen (Rückhaltebecken und Kanaltrasse) östlich des bestehenden Gewerbegebietes sind überwaltet. Diese Anlagen müssen zwingend beräumt und dauerhaft von Bewuchs freigehalten werden, um eine ord-

nungsgemäße Bewirtschaftung zu gewährleisten. Die neu herzustellenden Anlagen sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem ZVK abzustimmen.

Im Einvernehmen mit dem Forstamt Bad Doberan und der unteren Naturschutzbehörde werden die notwendigen Maßnahmen im Bereich des vorhandenen Regenrückhaltebeckens zur Herstellung der ausreichenden Leistungsfähigkeit und der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung abgestimmt. Diese Maßnahmen finden außerhalb des Bebauungsplans Nr. 40 statt.

Ebenfalls außerhalb des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 40 sind zur Unterhaltung einer bestehenden Niederschlagswasserleitung östlich des Bebauungsplans Nr. 2 im Rahmen von Waldwegen Unterhaltungsmöglichkeiten zu schaffen.

Bei der Errichtung der Regenwasserretentionsanlage im Bereich des Bebauungsplans Nr. 40 ist die Lage unmittelbar am Wald und innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes gemäß § 20 LWaldG M-V (30 m) zu berücksichtigen.

Bei der Ausbildung der baulichen Form ist sicherzustellen, dass in Richtung Wald keine Bodenerosionen bzw. Ausspülungen eintreten können und eine Vernässung des angrenzenden Waldes vor allem bei Starkregen ausgeschlossen ist.

Der notwendige Zaun um die Retentionsanlage darf eine Höhe von 2 m nicht übersteigen und muss außerhalb des Kronentraufbereichs der Waldbäume liegen.

Daneben ist die weitere Ableitung des Niederschlagswassers mit dem Wasser- und Bodenverband "Hellbach-Conventer Niederung" abzustimmen.

● Löschwasserbereitstellung

Durch den Wasserversorger Zweckverband "Kühlung" wird die Bereitstellung einer Löschwassermenge von 48 m³/h über zwei Stunden angenommen.

Die entsprechenden Hydranten sind bei der Planung zu berücksichtigen.

Da in den Gewerbegebieten von der Notwendigkeit der Bereitstellung von bis zu 96 m³ über zwei Stunden ausgegangen werden muss, sind für die verbleibenden 48 m³ Löschwasserzisternen im öffentlichen Raum herzustellen.

Dabei sind die Entfernungen zu den potenziellen Schutzobjekten zu berücksichtigen.

● Stromversorgung

Die Stromversorgung ist über das Leitungsnetz des örtlichen Versorgers (E.DIS Netz GmbH) in den öffentlichen Flächen gemäß DIN 1998 zu sichern. In den Lastschwerpunkten sind Trafostationen sowie entsprechende Verteilerschränke aufzustellen.

Die weitergehenden Hinweise zur Umsetzung der Planung sind zu beachten.

● Wärmeversorgung

Hinsichtlich der Wärmeversorgung wird davon ausgegangen, dass über das Heizkraftwerk der Stadtwerke Rostock AG die entsprechenden Wärmemengen bereitgestellt werden können.

Bei einer Erschließung mit Anlagen zur Fernwärmeversorgung ist eine frühe Entscheidung erforderlich, da Kapazitätserweiterungen im Heizwerk Buchenberg notwendig werden. Diese sichern einerseits die Bereitstellung einer erforderlichen Wärmeleistung und garantieren andererseits auch die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen an eine Fernwärmeversorgung, wie sie z. B. im EEWärmeG gefordert wird.

● Gasversorgung

Eine entsprechende Versorgung mit Erdgas kann sichergestellt werden.

Bei Bedarf für die Versorgung des Bebauungsplangebiets mit Erdgas ist der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung des Erschließungsträgers mit der Hauptabteilung Gas der Stadtwerke Rostock AG erforderlich.

Die Erschließungskosten sind abhängig von der Art und dem Umfang der Erschließung. Bei Bedarf sind Trassenfreihaltungen in den Verkehrsflächen nach DIN 1998 vorzusehen. Dabei ist ein Mindestabstand von Baumpflanzungen und tiefwurzelnden Gehölzen zu Versorgungsleitungen von 2,50 m zu sichern. Empfehlenswert ist eine frühzeitige Abstimmung zwischen den Vertragspartnern in der Planungsphase.

Für die zukünftige Versorgung des Bebauungsplangebiets mit Wärme für Heizung und Warmwasserbereitung bestehen grundsätzlich zwei Möglichkeiten. Als eine Variante besteht die Möglichkeit der Versorgung aus dem Heizwerk Buchenberg mit Fernwärme und als zweite Möglichkeit besteht eine Erschließung des Gebietes mit Erdgas. Grundsätzlich sind beide Möglichkeiten zu realisieren.

In der weiteren Planung, insbesondere zur Erschließung und Umsetzung des Bebauungsplans, ist es notwendig, sich aus gesamtwirtschaftlicher Sicht für eine Variante zu entscheiden. Damit ist es erforderlich, rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten den entsprechenden Erschließungsvertrag mit der Stadtwerke Rostock AG abzuschließen.

● Nachrichtenverbindungen

Für die Nachrichtenverbindung wird von ausreichend großen Kabelverbindungen der Telekom Deutschland GmbH im Randbereich ausgegangen. Diese Leitungen müssen weiter in die Baugebiete hereingeführt werden. Dazu sind in den Versorgungsschwerpunkten entsprechende Kabelverteilerschränke aufzustellen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes (sofern ein Netzausbau durch die Telekom vom Erschließungsträger gewünscht ist) sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Ost, PII 23 so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Benötigt würden im Fall eines gewünschten Netzausbaus die Ausbauplanunterlagen (Parzellierungsplan, Straßenbaupläne usw.) in digitaler Form,

Die Funkversorgung wird derzeit erweitert. Zukünftig wird in diesem Gebiet das Telekom-Mobilfunknetz mit den Diensten GSM (Sprache), UMTS und der schnelle Datenübertragung LTE zur Verfügung stehen. Der noch zu errichtenden Antennenträger wird auch Vodafone und Telefonica (O²) zur Verfügung stehen.

Die Mobilfunkinfrastruktur für das erweiterte Gewerbegebiet und das neue Wohngebiet wird/ist auf dem neusten funktechnischen Stand gesichert. Dazu wird ein rund 40 m hoher schmaler Antennenträger aus Beton in der Eikboomstraße, Flur 10, FlStk. 536/11 errichtet. Er befindet sich mitten im bereits bestehenden Gewerbegebiet und ist rund 400-500 Meter vom Wohngebiet entfernt.

Er wird optisch, wenn überhaupt nur in der Ferne wahrnehmbar sein. Die funktechnischen Emissionen halten die Grenzwerte ein und werden das Wohngebiet nur mit einem nahezu zu vernachlässigen geringen prozentualen Anteil der zulässigen Grenzwerte erreichen. Der funktechnische Betrieb der Sendeanlagen unterliegt der Zustimmung der Bundesnetzagentur, die auf die Einhaltung der geltenden Gesetze achtet. Unter sehr ungünstigen Wetter- und Starkwindbedingungen kann es kurzzeitig zu undefinierbaren Geräuschemissionen kommen (Luftwirbel an Schellen und Kanten). Der Eigentümer und die Betreiber des Antennenträgers werden alles technisch mögliche unternehmen, um die Geräuschquellen zu minimieren, doch gänzlich vermeiden lassen sie sich nicht. Inwieweit diese Geräuschemissionen noch im neuen Wohngebiet überhaupt wahrnehmbar sind, kann nicht abgeschätzt werden, da dies vom Wetter abhängig ist.

Die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH trifft eine Ausbauentscheidung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet.

Bei Interesse ist eine Abstimmung mit dem Team Neubaugebiete notwendig.

II. Flächenbilanz

Auf Grundlage der vorliegenden Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet	Flächengröße in m ²	Anteil an der Gesamtfläche
Gewerbegebiete	71.634 m²	32,6
davon GE 1	9.146 m ²	
davon GE 2	11.485 m ²	
davon GE 3	10.717 m ²	
davon GE 4	13.916 m ²	
davon GE 5	25.748 m ²	
davon GE 6	622 m ²	
Allgemeine Wohngebiete	55.852 m²	25,5
davon WA 1	4.415 m ²	
davon WA 2	7.565 m ²	
davon WA 3	17.341 m ²	
davon WA 4	9.108 m ²	
davon WA 5	6.454 m ²	
davon WA 6	10.969 m ²	
Straßenverkehrsflächen	30.336 m²	13,8
Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -Wirtschaftsweg-	268 m²	0,1
Grünflächen	58.072 m²	26,4
davon extensive Mähwiese mit Weg	41.810 m ²	
davon Siedlungshecke	5.323 m ²	
davon Siedlungsgehölz	2.788 m ²	
davon Schutzgrün	748 m ²	
davon Spielplatz	440 m ²	
davon Bolzplatz	800 m ²	
davon Feldgehölzhecke	6.163 m ²	
Flächen für die Regenwasserretention	3.575 m²	1,6
Gesamtfläche des Plangebiets	219.737 m²	100%

Dabei ist zu berücksichtigen, dass Gewerbegebiete im Umfang von 553 m² bereits im Bebauungsplan Nr. 2 als solche festgesetzt waren.

Der Zuwachs an Gewerbegebietsfläche in der Stadt Bad Doberan beträgt somit etwa 71.078 m².

Von den festgesetzten Straßenverkehrsflächen befinden sich 3.313 m² ebenfalls bereits im Bestand.

VIII. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Die Flächen im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 40 "Erweiterung Gewerbegebiet Eikboom" befinden sich in der Hand unterschiedlicher Eigentümern.

Daher hat die Stadt Bad Doberan ein Umlegungsverfahren gemäß §§ 45ff BauGB eingeleitet, um die derzeit in privatem Eigentum befindlichen Flurstücke entsprechend verfügbar zu machen.

IX. Schwerpunkte der Abwägung

Die Stadt Bad Doberan geht nach wie vor davon aus, dass es im Rahmen der vorliegenden Planung nicht zu einem unüberwindbaren Widerspruch etwaiger zu berücksichtigender Belange über die allgemeinen Planungsziele kommen wird.

Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind bereits in den Vorentwurf eingeflossen. Die Ergebnisse der Behördenbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 40 wurden entsprechend geprüft und sind nun Gegenstand des Entwurfs geworden.

Wesentliche Hinweise zur Leistungsfähigkeit der Knoten an der B 105, zur den Schalltechnischen Untersuchungen sowie zu den Belangen des Naturschutzes wurden im Entwurf entsprechend berücksichtigt.

X. Hinweise zur Umsetzung der Planung

Notwendige **Grundwasserabsenkungen** im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

Im Rahmen der Planungsphase bzw. der Baumaßnahme eventuell aufgefundene **Leitungssysteme** (Meliorationsanlagen in Form von Drainagerohren oder sonstige Rohrleitungen) sind bei Erfordernis ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

Im Hinblick auf den **vorbeugenden Gewässerschutz** ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 40 Abs.1 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs.1 WHG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock gesondert anzuzeigen. Diese Anzeigen werden nach Einzelfallprüfung entschieden.

Sollten bei Tiefbauarbeiten **kontaminierte Bereiche** -im Sinne des Gefahrstoffrechts- bekannt werden, sind notwendige Arbeiten an ihnen dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) vor Beginn anzuzeigen.

GefStoffV § 18 (2), (3) i. V. m. TRGS 524 - Schutzmaßnahmen für Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen -

Bauvorhaben/Bautätigkeiten im Rahmen dieses Bebauungsplans, sind gemäß § 2 Abs. 2 Baustellenverordnung (BaustellV) dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle mittels einer Vorankündigung zu übermitteln, die mindestens die Angaben nach Anhang 1 der BaustellV enthält.

Sollten **Asbestbelastungen** vorgefunden werden, darf die Beseitigung nur durch Fachbetriebe - unter Einhaltung der Forderungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und der technischen Regeln für Gefahrstoffe „Asbest, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (TRGS 519) - erfolgen. Diese Arbeiten sind dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) spätestens 7 Tage vor Beginn der Tätigkeiten anzuzeigen. GefStoffV § 8 Abs. 8. V. m. Anh. 1 Nr. 2.4.2. und TRGS 519 Nr. 3.2(1)

Sofern im Zuge der Baugrunderschließungen bzw. der Bebauung **Bohrungen** niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem LUNG M-V gemäß §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 10. November 2001 (BGBl I S. 2992), meldepflichtig.

Das Bebauungsplangebiet ist wahrscheinlich nicht mit **Kampfmitteln** belastet. Sollten bei Tiefbauarbeiten jedoch unvermutet 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 sind die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung des Plangebietes sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Weiterführende Arbeiten dürfen nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach § 7 Sprengstoffgesetz (SprenG) sind, durchgeführt werden, bzw. legt der Staatliche Munitionsbergungsdienst MV die weitere Vorgehensweise fest.

Auf den Grundstücken sind im Rahmen der Bauanträge die entsprechenden **Stellplätze für Müll- und Wertstoffcontainer** im Sinne des § 45 LBauO M-V vorzusehen. Bereitstellungsplätze sind so anzulegen, dass eine leichte Reinigung möglich ist und sie müssen auch allen Erfordernissen des Arbeitsschutzes "Verhalten bei der Müllsammlung" BGV C 27 insbesondere §§ 10 und 11 genügen. Die Abfallentsorgung erfolgt nur aus dem öffentlichen Bereich - private Flächen/Straßen werden nicht befahren und eine Mülltonne wird höchstens 10 m von der Bereitstellung bis zum Müllwagen von den Müllwerkern ungehindert transportiert.

Anfallende **Abfälle** sind gemäß Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch § 44 des Gesetzes vom 22.05.2013 (BGBl. I S. 1324) und den dazugehörigen Rechtsvorschriften, dem Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Januar 1997 (GVOBl. M-V, S. 43, GS M-V Gl. Nr. 2129-1), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.06.2012 (GVOBl. M-V S. 186, 187) sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Rostock vom 17. Dezember 2013. D.h. die Abfallentsorgung ist ordnungsgemäß und grundstücksbezogen sicherzustellen.

Es ist weiter darauf hinzuweisen, dass die Anforderungen der **Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen** (Ausgabe 2006, Stand Dezember 2008, RAST 06) und der **Richtlinie für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen** (Ausgabe 2012, RSTO 12) einzuhalten sind. Bei allen Straßen gilt, dass diese mit den üblichen Abfallsammelfahrzeugen (hier Dreifachfahrzeuge) zu jeder Zeit befahrbar sind.

Wendeanlagen werden im Bebauungsplangebiet nicht notwendig.

Das ständige Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen ist grundsätzlich unzulässig (BG Verkehr 5104, UVV Müllbeseitigung).

Hausmüll und alle anderen **in Haushalten anfallenden Abfälle** sowie gewerblicher Siedlungsabfall zur Beseitigung nach § 3 Abs. 7 GewAbfV sind durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Landkreises entsorgen zu lassen. Für Grundstücke, die gewerblich oder zu Wohnzwecken genutzt werden, besteht Anschluss- und Benutzungszwang. Gewerbliche Einrichtungen sichern den Anschluss durch einen Vertrag mit der zuständigen Entsorgungsfirma als Drittbeauftragten des Landkreises ab.

Anfallende Abfälle zur Verwertung im gewerblichen Bereich sind vom Abfallbesitzer eigenständig ordnungsgemäß einer Verwertung zu zuführen sind.

Baumaßnahmen, die die öffentliche Abfallentsorgung beeinträchtigen, sind 14 Tage vor Baubeginn dem zuständigen Abfallentsorgungsunternehmen, als Drittbeauftragten, schriftlich mitzuteilen und mit diesem abzustimmen. Bei Versäumnis dieser Meldepflicht trägt der Antragsteller alle zusätzlichen Kosten.

Bei solchen Maßnahme sind die Abfallbehälter der betroffenen Grundstücke am Leertag vom Bauträger oder dessen Beauftragten rechtzeitig bis 06.00 Uhr zur Leerung an der nächsten befahrbaren öffentlichen Straße bereitzustellen und nach Leerung unverzüglich wieder zurückzustellen.

Erkenntnisse über **Altlasten** liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vor. Sollten bei Erdarbeiten jedoch Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens oder Altlasten i.S.d. BBodSchG festgestellt werden, sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in §4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) genannten Personen verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen [§ 2 des Gesetzes über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V)].

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

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 Art. 2 des Gesetzes vom 19.07.2007 (BGBl. I S. 1462), verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG. Die Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, aber auch Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige oder Untersuchungsstellen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen **Überschussböden** anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. IS.1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Gemäß § 4 der Satzung über die **Wärmeversorgung** der Stadt Bad Doberan und des Ortsteils Heiligendamm ist jeder Eigentümer eines Grundstücks, das durch eine Straße erschlossen ist, in der sich eine betriebsfertige Versorgungsleitung befindet, verpflichtet, sein Grundstück an die Versorgungsanlagen anzuschließen, sobald es mit Gebäuden bebaut ist oder mit seiner Bebauung begonnen wird und auf ihm Wärmeverbrauchsanlagen betrieben werden sollen. Gemäß § 5 der Satzung besteht für den gesamten Wärmebedarf für Wärmeverbrauchsanlagen gemäß § 1 Abs. 3 der Satzung Benutzerzwang. Ausnahmen werden im § 6 der Satzung geregelt.

Auf dem Gebiet des Bebauungsplans sind mehrere **Bodendenkmale** vorhanden.

Die Bodendenkmale sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

Bei den übernommenen Bodendenkmalen kann deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, 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). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Auflagen gebunden.

Im Zuge der geplanten Erdarbeiten zur Erschließung und Bebauung des geplanten Gewerbegebiets werden folgende Auflagen und Hinweise zu beachten sein:

Auflagen:

Die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets "Eikboom" liegt in einem Umfeld, in dem Bodendenkmale in großer Zahl bekannt sind. Verschiedene Bodendenkmale liegen direkt im Bereich des geplanten Gewerbegebiets oder in dessen unmittelbarer

Nähe, so dass über die bereits bekannten Bodendenkmale hinaus das Vorhandensein weiterer Bodendenkmale wahrscheinlich bzw. nahe liegend ist.

Um zu klären, ob auf dem betroffenen Areal weitere Bodendenkmale vorhanden sind, ist deshalb vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen eine archäologische Prospektion (§ 7 Abs. 2, Satz 2 DSchG M-V) notwendig. Art und Umfang der Prospektion sind mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Abt. Landesarchäologie, Domhof 4/5, 19055 Schwerin abzustimmen und von der unteren Denkmalschutzbehörde zu genehmigen (DSchG M-V §4, Abs. 2 i.V.m. § 16).

Mit Bodeneingriffen verbundene Arbeiten können erst nach stattgefundener Prospektion, bzw. in Zusammenhang damit, erfolgen. Für eine Vorgehensweise bei gegebenenfalls nachgewiesenen Bodendenkmalen ist eine gesonderte denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Hinweise:

Denkmale sind gemäß § 2 Abs. 1 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). Gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Für weitere Auskünfte stehen jederzeit die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V zur Verfügung.

Innerhalb des Bebauungsplangebiets und in der näheren Umgebung befinden sich keine **gesetzlich geschützte Festpunkte** der amtlichen geodätischen Grundlagentetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

- Das Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte ist zu beachten. Anfahrwege für die **Feuerwehren** (DIN 14090) müssen mindestens 3 m breit sein und eine lichte Höhe von 3,5 m aufweisen.

Die Anfahrwege müssen für eine Achslast von 100 kN ausgelegt sein.

Bei der Erschließungsplanung sind nachfolgende Hinweise der **Stadtwerke Rostock AG** zu beachten:

- Zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen sind die Richtlinien der Stadtwerke Rostock AG einzuhalten. Nach dem technischen Regelwerk (DVGW GW 125, ATV – H 162, DIN 18920, RAS LG-5) ist ein Abstand von 2,50 m zu Gasleitungen einzuhalten.
- Die Merkblätter "Allgemeine Hinweise zum Schutz der Anlagen der Fernwärmeversorgung bei Kreuzung oder Näherung durch Baumaßnahmen und bei Bepflanzung" und "Tiefbauarbeiten im Bereich von Fernwärmeleitungen" sind zu berücksichtigen.
- Voraussetzung zur Realisierung der Fernwärmeerschließung ist ein entsprechender Vertrag zwischen dem Erschließungsträger und den Stadtwerken Rostock AG.
- Mindestens 3 Wochen vor Baubeginn ist eine Einweisung für Erdarbeiten durch die bauausführende Firma bei der Stadtwerke Rostock AG - Zentraler Auskunftsdienst - zu beantragen.

Im Bereich des Parkentiner Landwegs befinden sich LWL-Kabel im Schutzrohr als **informationstechnische Anlagen** der Hauptabteilung Betriebsführung der Stadtwerke Rostock AG. Im Näherungsbereich ist zu beachten:

- Die Lagepläne sind zu berücksichtigen. Sie enthalten keine Tiefenangaben.
- Die Anlagen sind vereinzelt nicht durch Kabelwarnband markiert.
- Baumaschinen sind in Leitungsnähe (> 1,0 m) erst einzusetzen, wenn die eindeutige Lage der Leitung festgestellt und eine Gefährdung ausgeschlossen ist.

- Bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe der Leitung (<0,5 m), ist Handschachtung erforderlich.
- Maßnahmen zur Baufreimachung gehen bei Erfordernis zu Lasten des Verursachers.
- Bei Änderung der abgestimmten Bauausführung ist eine erneute Stellungnahme der Stadtwerke Rostock AG einzuholen.
- Die gesetzlichen Vorschriften, z.B. die Landesbauordnung und das Baugesetzbuch sowie das geltende technische Regelwerk sind einzuhalten.
- Mindestens drei Wochen vor Baubeginn ist schriftlich eine Einweisung für Erdarbeiten durch die bauausführende Firma bei der Stadtwerke Rostock AG - Zentraler Auskunftsdienst - zu beantragen.

Bei der weiteren Planung sind nachfolgende allgemeinen Hinweise der **E.DIS Netz GmbH** zu beachten:

- Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, sind die Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Es ist daher notwendig, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit der E.DIS Netz GmbH durchzuführen. Dazu wird ein Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind, benötigt.
- Vor Beginn eventueller Bauarbeiten ist eine Einweisung durch den Meisterbereich notwendig.
- Zur weiteren Bearbeitung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, sind der E.DIS Netz GmbH folgende Angaben mitzuteilen:
 - Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
 - Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
 - Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf;
 - vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;
- Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln (Kabel) 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.
- Nach Antragstellung unterbreitet die E.DIS Netz GmbH dem Erschließungsträger ein Kostenangebot für den Anschluss an ihr Versorgungsnetz. Bei notwendig werdenden Maßnahmen zur Herstellung der Baufreiheit ist rechtzeitig mit der E.DIS Netz GmbH eine Vereinbarung zur Kostenübernahme abzuschließen.

Zur Sicherstellung der **Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserableitung** wird der Zweckverband "Kühlung" Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (ZVK) dem Erschließungsträger einen Vertrag in Anlehnung an § 11 Abs. 1 BauGB anbieten. Danach sind die zusätzlich zur Erschließung des Bebauungsplans zu errichtenden Anlagen durch den Investor herzustellen. Nach Fertigstellung der Anlagen im öffentlichen Bauraum werden diese kostenlos durch den ZVK übernommen. Sollten Erschließungsanlagen außerhalb von öffentlichen Straßen bzw. Wegen verlaufen, so sind diese grundbuchlich zu Gunsten des Zweckverbandes zu sichern. Im Rahmen des Vertrages wird ebenfalls geregelt, dass nach den Satzungen des ZVK ein Anschlussbeitrag zu zahlen ist.