

- Begründung-
zum Bebauungsplan Nr. 11
1. Änderung
„Wohngebiet Kammerhof“

Bad Doberan

Auftraggeber: Stadt Bad Doberan

Auftragnehmer: Planungsbüro Schulz

Bearbeitung: Christian Weyer

Moidentin, den 15.02.1999

LANDSCHAFTSPLANUNG
Garten- und Landschaftsarchitekt
Dipl.-Ing. Gunther Schulz
Zum Wallensteingraben 3
23966 Moidentin

Tel.: (0 38 41) 79380

Stadtverwaltung Bad Doberan
Amt für Bau- u. Stadtentwicklung
Beethovenstr. 7

18203 Bad Doberan
Werkraum
Fassung
15.06.99

24.06.99

Inhaltsverzeichnis

I Inhaltsverzeichnis

II Hauptteil

1.	Vorbemerkungen	1
2.	Lage und Beschreibung des Gebietes	2
3.	Einordnung in übergeordnete Planungen	3
4.	Gründe für die Aufstellung der 1.Änderung des B-Planes Nr.11	4
5.	Inhalt und Festsetzungen des B-Planes	6
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
5.3	Hinweise	12
6.	Flächenverteilung	13
7.	Maßnahmen zur Verwirklichung	14
7.1	Bodenordnung	14
7.2	Erschließung	14
7.3	Kosten zur Durchführung des Bebauungsplanes	15
8.	Ausgleichsmaßnahmen	16

1. Vorbemerkungen

Die Stadt Bad Doberan hat auf der Stadtverordnetenversammlung vom 30.April 1998 einen Änderungs- und Ergänzungsbeschluß zum Bebauungsplan 11 gefaßt.

Die Satzung dieses alten Bebauungsplanes war am 14.Mai 1994 rechtswirksam geworden.

Das Planungsbüro Schulz wurde mit der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 - Wohngebiet Kammerhof - beauftragt.

Diese Begründung erfolgt auf der Grundlage der „Begründung zum Bebauungsplan Nr.11 - Wohngebiet Kammerhof“ von THALEN CONSULT (1994).

Dabei kommen folgende Rechtsgrundlagen zur Anwendung:

- a) Baugesetz (BauGB) vom 27.08.97, inkraftgetreten am 01.01.1998 (BGBL 1997 Teil 1 Nr.61)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. S.132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBL S.466)
- c) Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V) in der Fassung vom 27.04.98 (GVOBL Meck.-Vorp. Seite 388)
- d) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18.12.1990
- e) Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 18.02.1994

2. Lage und Beschreibung des Gebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.11 "Wohngebiet Kammerhof" umfaßt eine vormals überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche am nordwestlichen Rand des Ortsteilgebietes Bad Doberan.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 45,0 ha. Die Ausdehnungen betragen in Nord-Süd-Richtung ca. 2,0 km und in Ost-West-Richtung ca. 2,3 km. Höhenmäßig fällt das Gelände in östliche bzw. westliche Richtung ab. Im Süden werden Höhen von 18-20 m ü. NN erreicht, während im Bereich der Doberaner Wiese am Mühlenfließ sie teilweise unter Meeresniveau absinken. Die Plangrundlage wurde von DIPL.-ING. WOLFGANG HOLST, öffentl. bestellter Vermessungsingenieur, Bad Schwartau, erstellt.

Im einzelnen wird das Planungsgebiet wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das Mühlenfließ und die dahinter gelegenen Waldflächen des Großen Wohlds.
- Im Osten durch die Nienhäger Chaussee (LIO 14) und die sich daran anschließende Bebauung.
- Im Südosten sind das bereits entstandene Geschosßwohnungsbau-Ensemble und nach Süden die villenartige Bebauung der Dammchaussee als Begrenzung des Geltungsbereiches zu nennen.
- Im Westen schließt sich das in Planung befindliche Gebiet mit den Sondernutzungen Sport, Erholung und Freizeit an, das z.Zt. noch als Ackerfläche dient. Im Südwesten begrenzt die Dammchaussee einen Teilbereich des zukünftigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.11.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt. Darüber hinaus ist die Lage des Plangebietes auf einem Übersichtsplan im Maßstab 1:25.000 gekennzeichnet (vgl. Deckblatt und Planzeichnung).

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Nach seiner Teilgenehmigung durch das zuständige Ministerium am 2.Juni 1997 wurde der Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Bad Doberan für die Ortsteile Bad Doberan und Althof mit Wirkung vom 23.Dezember 1997 rechtskräftig.

Im Teil-Flächennutzungsplan ist das B-Plangebiet als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche eingeteilt. Berührt wird das Gelände durch eine geplante Entlastungsstraße, welche den Nordteil in Ost-West-Richtung durchquert.

Die angrenzenden Flächen sind ausgewiesen:

- im Westen als Sondergebiet für Kur, Erholung und Sport
- im Norden als schützenswerter Niederungsbereich der Doberaner Wiese
- im Osten und Süden als Wohn- und Mischbauflächen des Ortsteilrandes Bad Doberan

Landschaftsplan

Nach dem Entwurf des Landschaftsplanes der Stadt Bad Doberan vom Büro WEBERSINKE (1996) aus Rostock, ist das Planungsgebiet als Siedlungsfläche ausgewiesen.

Der Textteil lag in seiner endgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Bearbeitung noch nicht vor.

4. Gründe für die Aufstellung der 1.Änderung des B-Planes Nr.11

Planungskonzept der Stadt

Im einzelnen sind folgende Schwerpunkte der Stadt als Planungsziele zu nennen:

- Ausweisung und Erschließung von Wohnbauland für den Ortsteil Kammerhof als Erweiterung und Ergänzung der bestehenden Siedlung.
- Einbindung des gesamten Wohngebietes in das Orts- und Landschaftsbild u.a. durch Festsetzungen grünordnerischer Maßnahmen im Bebauungsplan und der Erstellung einer 1. Änderung des Grünordnungsplanes.
- Aufwertung der ökologisch vergleichsweise geringwertigen Ackerflächen durch die Ausweisung von naturnahen Grünzonen bzw. Grünflächen.
- Im nordöstlichen Randbereich Schaffung von gemischten Bauflächen, um die Sicherung der wirtschaftlichen Strukturen und nötige Infrastruktureinrichtungen zu gewährleisten. Der südöstliche Bereich wurde von gemischten Bauflächen zu Wohnbauflächen umgeändert. Die ehemals gemischten Bauflächen wurden als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Städtebaulich sind die verbleibenden gemischten Bauflächen ausreichend für die Sicherstellung der nötigen Infrastruktureinrichtungen.
- Ausweisung von neuen Bauflächen im südwestlichen sowie im nordwestlichen Bereich.
- Zusammenfassung der Baufelder zu großen einheitlichen Baugrundstücken mit weitestgehend freien Bebauungsmöglichkeiten.
- Reduzierung der GFZ unter Beibehaltung der GRZ. Die Bebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise wurde städtebaulich den Vorrang gegeben. Die mehrgeschossige Bebauung im alten B-Plan wurde lediglich im Anschluß an die vorhandene alte Bebauung der Thünenstraße in einem kleinen Bereich vorgesehen. Die Höhe der Bebauung fällt zur freien Landschaft ab. Somit wird die Bebauung weitmöglichst in die Landschaft integriert.
- Für die optische Integration der Bebauung in die Landschaft ist die Schaffung eines naturnahen Grüngürtels im südwestlichen und nördlichen (Lärmschutzwall) Bereich vorgesehen.
- Für den Lärmschutz ist ein ca. 3-4 m hoher Lärmschutzwall zur geplanten Randstraße vorgesehen und zum Zeitpunkt der Planänderung bereits erstellt worden.

Ein Lärmschutzgutachten liegt vor. Die Bebauung an der Nienhägener Chaussee wird durch eine vegetative Lärmschutzwand vor Beeinträchtigungen geschützt.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist die Sicherung der o.g. Ziele über die verbindliche Bauleitplanung und somit die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 "Kammerhof" unerlässlich. Die Stadt trägt zudem mit der angestrebten Ausweisung von Wohnbauflächen der erhöhten Nachfrage an Wohnraum Rechnung

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 beabsichtigt die Stadt, sowohl für ortsansässige Bewohner als auch für zuzugswillige Interessenten erschwinglichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Angestrebtes Ziel ist hauptsächlich der individuelle Wohnungsbau in Verbindung mit dem vorhandenen Wohnstandort „Kammerhof“ zu schaffen.

Die Stadt Bad Doberan hat zudem die Zielsetzung, mit dem Bebauungsplan Nr.11 sowie den darin enthaltenen Mischgebietsflächen die Infrastruktur der Stadt weiterzuentwickeln. Hinzu kommt, daß mit der Erschließung der westlich gelegenen Flächen als anstehender Bebauungsplan Nr.12 die Weiterentwicklung des Fremdenverkehrs als ein wesentliches Standbein der Stadt betrachtet werden muß. Im Sinne einer umweltverträglichen Bauleitplanung ist die Ausweisung von Wohnbauflächen auf ökologisch geringwertigere Flächen (hier: im wesentlichen Ackerflächen) beschränkt.

Die gewachsenen Strukturen, wie z.B. das Mühlenfließ mit Waldrand im Norden und die Dammchaussee als Allee - ein Naturdenkmal darstellend - bleiben unangetastet. Es wird durch die Bereitstellung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen gerade für ökologisch wertvolle Bereiche eine Verbesserung angestrebt. Die Schonung des Naturhaushaltes und der Landschaft nimmt hierbei einen zentralen Stellenwert in den Planungsüberlegungen ein.

5. Inhalt und Festsetzungen des B-Planes

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Die als allgemeine Wohngebiete (WA) festgelegten Flächen dienen hauptsächlich der wohnbaulichen Nutzung. Gemäß §1 Abs.6 BauNVO sind von den Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen im allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen. Sie würden aufgrund hoher Flächeninanspruchnahme und zusätzlichem Verkehrsaufkommen den Charakter einer ruhigen Wohngegend stören. Die Größe der möglichen Verkaufsflächen zur Versorgung des Gebietes wird dementsprechend auf maximal 300 m² begrenzt.

Als Mischgebiete (MI) sind zusammenhängende Flächen an der Nienhäger Chaussee (LIO 14) ausgewiesen. Das Gebiet liegt am nordöstlichen Rand der allgemeinen Wohngebietsfläche und soll durch diese exponierte Lage einer Nutzungsmischung gerecht werden. Dort sind nach §1 Abs.5 BauNVO von den allgemein zulässigen Arten von Nutzungen des §6 Abs.2 BauNVO Vergnügungsstätten unzulässig. Unter zusätzlicher Anwendung des §1 Abs.9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nur als Art einer Anlage, deren Geschoßfläche 1.200 m² bzw. Verkaufsraumfläche 700 m² nicht überschreitet, allgemein zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung drückt sich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ), die Stockwerkszahl und die Gebäudehöhe (GH) aus.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahlen sind für alle Baugebiete mit 0,4 angesetzt worden. Es dürfen demnach 40% der Grundstücksfläche bebaut werden, womit der Maximalwert gem. BauNVO erreicht ist.

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Für das Erreichen einer städtebaulich gestaffelten Höhen- und Größenentwicklung ist in den Baugebieten eine maximale Geschoßfläche von 0,8 bei mehrgeschossigen Gebäuden (III-IV) möglich. Dort darf das oberste Geschoß nur maximal 80% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses umfassen. Bei den weniger verdichteten Bauweisen des Randbereichs ist die Ausnutzung über die Geschoßflächenzahl entsprechend auf 60% (0,6) reduziert worden. Die Gebäude der Mischgebiete können nach BauNVO mit maximal 120% (1,2) voll ausgenutzt werden.

Stockwerkszahl

In Anlehnung an die südliche Randbebauung stuft sich das Wohngebiet von dort aus über drei- bis viergeschossige (III-IV), zwei- bis dreigeschossige (II-III) sowie zweigeschossige (II) Gebäude zu ein- bis zweigeschossigen (I-II) im Norden hin ab. Somit wird ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft bzw. zur Bebauung an der Dammchausee erreicht. Die „von/bis“-Geschossigkeit gibt die Mindest- und Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse vor.

In den Mischgebieten ist maximal eine Ausweisung von zwei Vollgeschossen möglich.

Gebäudehöhe (GH)

Die Höhen der baulichen Anlagen sind durch die Traufhöhe ($TH_{max.}$) bzw. Firsthöhe ($FH_{max.}$) festgesetzt. Sie dienen der städtebaulichen Beordnung des Baugebietes.

Nach der angestrebten Gebäudeabstufung beträgt die maximale Firsthöhe bei den allgemeinen Wohngebieten 12,0 bis 17,5 m, im Fall der im Osten liegenden Mischgebiete 12,5 m.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile i.S. des Landesrechts sowie für technische Anlagen im Sinne des Emmissionsschutzes.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Zur Gewährleistung einer aufgelockerten Baustruktur wird für den gesamten Geltungsbereich die offene Bauweise vorgeschrieben. Diese Festsetzung beinhaltet, daß Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppel- oder Kettenhäuser mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet werden dürfen. Von einer Einschränkung nach Gebäudetypen wird in den Festsetzungen der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 abgesehen, um das mögliche Spektrum vom Einzelhaus über Reihenhäuser bis zur Hausgruppe zu ermöglichen.

Die Ausnutzung innerhalb der überbaubaren Flächen ist durch die Festsetzung von Baugrenzen hinreichend den jeweiligen Wohnquartieren angepaßt worden. Es sind zu den Verkehrs- bzw. Erschließungsflächen die notwendigen Abstände zwischen den einzelnen überbaubaren Flächen in der Planzeichnung angegeben.

Überschreitungen der Baugrenzen sind für untergeordnete Bauteile, wie Erker, Balkone usw. bis zu einer Tiefe von maximal 1,00 m zulässig.

Mit Hilfe der Baugrenzen wird auch die angestrebte Verdichtung geordnet dargestellt und das Verhältnis von überbaubarer und nicht überbaubarer Fläche der möglichen Grundstücke aufgezeigt. Hierbei sind die überbaubaren Flächen über mehrere fiktive Grundstücksflächen gelegt worden, um der Stadt eine flexible Grundstückseinteilung zu ermöglichen.

Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze

Diese Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen auf dem Baugrundstück zulässig.

Die Flächen für Stellplätze sind obendrein durch eine vorgeschriebene Baumpflanzung naturschutzrechtlich auszugleichen.

Öffentliche Flächen für Spielanlagen

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind zwei Spielplätze ausgewiesen. Diese sind in das Grünflächensystem eingebettet und liegen an gut erreichbaren, vor fließendem Verkehr geschützten Orten.

Verkehrsflächen

Die äußere und übergeordnete Anbindung des Plangebiets wird über die Dammchaussee im Südwesten als Geltungsbereichsgrenze und im Nordosten über die Nienhäger Chaussee (LIO 14) erreicht. Die Dammchaussee führt von Bad Doberan Richtung Heiligendamm und Kühlungsborn, während die Nienhäger Chaussee die Richtung Warnemünde/Rostock aufzeigt. Nördlich des neu zu schaffenden Wohngebietes soll eine von Osten nach Westen das Plangebiet durchlaufende Erschließungsstraße (Randstraße AB) als zusätzliche übergeordnete Erschließung fungieren.

Diese neue Planstraße soll nach Westen im nördlichen Bereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 12 weitergeführt werden und direkt an die aus Richtung Bad Doberan südlich kommende Dammchaussee angebunden werden. Im Nordwesten würde ein neuer Kreuzungspunkt mit der Nienhäger Chaussee entstehen. Dieses neue Straßenstück könnte später ein Teil einer neu zu planenden "Nordtangente" darstellen und ein wichtiger Bestandteil der Entlastung der Dammchaussee als Naturdenkmal und des innerörtlichen Durchgangsverkehrs werden. Hiermit sind genügend Anknüpfungspunkte an die übergeordnete Verkehrssituation geschaffen, um den entstehenden Ziel- und Quellverkehr der neu ausgewiesenen Bauflächen aufzunehmen.

Die innere Erschließung erfolgt über die Haupteerschließungsstraße, als Planstraße A dargestellt, die einen Bogen von Osten an der Einmündung der Nienhäger Chaussee quer durch das neue Bebauungsplangebiet nach Süden schlägt und dort auf die Dammchaussee aufmündet.

Hieran angebunden sind die Planstraßen B und F zur Erschließung an die "Nordtangente". Eine weitere Erschließung ist in Richtung bestehendes Wohngebiet im südlichen Teilbereich mit der Planstraße E als Anbindung zur Haupteerschließungsstraße vorgesehen. Entsprechend ihrer Verkehrsbedeutung hat dieses innere Erschließungssystem eine Breite von i.d.R. 11,0 m. Die Fahrbahn der Planstraßen A,B,E und F weist eine Breite von 5,50 m bis 6,00 m zur Aufnahme der zu erwartenden Begegnungsverkehre auf. Die beidseitigen kombinierten Geh- und Radwege sind 1,50 bis 2,00 m breit. Weiterhin ist an den besagten Planstraßen ein 2,00 bis 2,50 m breiter Park- bzw. Grünstreifen vorhanden. Er dient wechselweise als Standort für Bäume und als Parkbucht für Pkws. Es soll wechselseitig eine Baumreihe entstehen, im ungefähren Abstand von 15 m, die aber zukünftig keine konkurrenzfähige Straßenbegrünung zum "Naturdenkmal Dammchaussee" darstellen wird.

Bei der Anordnung der Grünstreifen ist darauf zu achten, daß die Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken möglich bleiben. Daher sind Abweichungen in geringem Ausmaß von den festgesetzten Baumstandorten zulässig. Aufgrund des großzügigen Ausbaus der Haupteerschließungsstraßen ist eine Geschwindigkeitsbegrenzung innerhalb des Wohngebietes dringend notwendig.

Alle weiteren Planstraßen sollen verkehrsberuhigt entsprechend dem unterschiedlich zu erwartenden Anliegerverkehr ausgebaut werden.

Es besteht für diese untergeordneten Erschließungssysteme die Zielvorstellung, die verschiedenen Verkehrsteilnehmer - Fußgänger, Radfahrer und Pkw - ohne Trennung auf niveaugleichem Pflaster gleichberechtigt zu behandeln. Während die Haupteerschließungsstraßen A,B,E und F asphaltiert werden sollen, ist für die Planstraßen H, K-Q und V eine Pflasterung der Verkehrsfläche vorzusehen.

Innerhalb der als Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" ausgewiesenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Aufweitungen des Straßenraumes ein gewolltes Mittel, um dem Erschließungsplaner gezielte Bereiche für individuelle Anordnung des ruhenden Verkehrs zu ermöglichen und Möglichkeiten für Verkehrsgrün zu eröffnen.

Die detaillierte Festlegung des Ausbaus ist in einem entsprechenden Erschließungsplan zu konkretisieren. Es sind zwei Bereiche als öffentliche Parkfläche in den Verkehrsflächen des Bebauungsplanes festgesetzt.

Die Erschließungsstraßen sind in der Planzeichnung als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Die untergeordneten Stichstraßen und Ring- bzw. Schleifenerschließungen sind als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" ausgewiesen.

Die Festsetzung der Sichtdreiecke erfolgt entsprechend der Klassifizierung der jeweiligen Erschließungsstraße durch die Straßenverkehrsbehörde im Rahmen der Trägerbeteiligung. Zulässig innerhalb der zu erwartenden Sichtdreiecke sind in jedem Fall hochstämmige Bäume, die eine Unterdurchsicht ermöglichen.

Versorgungsflächen, Flächen für die Abfallentsorgung

Im Plangebiet ist ein Platz für Recyclingbehälter auf dem Auffangstellplatzgelände nahe der Dammchaussee eingerichtet.

Öffentliche Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz der Natur

Der Grünflächenanteil im Plangebiet wird in erster Linie durch den im Norden gelegenen Bereich des Regenrückhaltebeckens geprägt. Dieser bildet eine der Waldfläche des Großen Wohlds vorgelagerte Feuchtgebietszone. Eine Vernetzung der zu entwickelnden Biotopfläche mit den sich südlich anschließenden Grünzügen des Wohngebiets wird lediglich durch die zerschneidende Wirkung der Randstraße AB verhindert.

Über den zu Lärmschutzzwecken errichteten Wall an der Randstraße AB und die West- bzw. Südwestseite begrenzende Hecke wird das Wohngebiet nach außen abgeschlossen.

Dem Stadtgebiet öffnet sich das Wohngebiet über Grünzüge wie dem am Seniorenwohnsitz an der südlichen Grenze.

Auch innerhalb des Wohngebietes ist die Bebauung durch die Anlage von Straßengrün und Grünzügen ökologisch aufgewertet.

Grundsätzlich werden für die Begrünung möglichst einheimische und standortgerechte Pflanzen verwendet. Es ist das Ziel, die Bepflanzung möglichst frühzeitig bzw. vor der Bebauung durchzuführen. Die neue Bebauung wird dann in einem schon vorhandenen durchgrünten Bereich durchgeführt. Dadurch wird die städtebauliche Qualität wesentlich erhöht.

Die Lage des B-Plangebiets in einer Trinkwasserschutzzone macht die Anwendung der TGL 43850/01 „Trinkwasserschutzgebiete“ notwendig, wodurch die Funktionsfähigkeit des Grund- und Oberflächenwasserhaushalts gesichert werden soll.

Demnach ist in der Trinkwasserschutzzone III-1 (IIIa) im westlichen Randbereich des Plangebietes bzw. in der Trinkwasserschutzzone III-2 (IIIb) im übrigen Bereich folgendes verboten oder nur beschränkt zugelassen:

Art der Nutzung	Schutzzone	
	IIIa	IIIb
- Neuanlage von Tanklagern für Wasserschadstoffe	verboten	verboten
- Betriebe und Einrichtungen, in denen Gifte lt. Giftgesetz in und für Gewässer gefährlichen Mengen hergestellt oder verwendet werden	verboten	verboten

Art der Nutzung	Schutzzone ⁱ	
	IIIa	IIIb
- Ablagern von Rückstandsstoffen, Abprodukten, Müll, Schutt; Neu- anlage und Erweiterung von Deponien; Ablagern von Abwasserrück- ständen und Fäkalien	verboten	beschränkt
- Emission von Wasserschadstoffen, Betriebe und Einrichtungen	verboten	beschränkt
- Abwasser, Einleitung in Oberflächengewässer ohne ausreichende Reinigung und Nährstoffelimination	verboten	beschränkt
- Abwasser, Versickerung, Untergrundverrieselung	verboten	beschränkt
- Abwasser, Wasserschadstoffe, Versenkung	verboten	verboten
- Abwasserbodenbehandlung, industrieller und kommunaler Abwässer	verboten	beschränkt
- Abwasserbodenbehandlung, Entlastungsflächen	verboten	verboten
- Fahrzeugwaschanlagen	verboten	beschränkt
- Lagerung und Einsatz von festen und in wäßriger Lösung befindli- chen Auftausalzen	verboten	beschränkt

Die strengen Vorschriften machen vor allem eine Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers der Verkehrs- und Mischgebietsflächen im Bereich der IIIa über die Kanalisation notwendig. Da jedoch grundsätzlich eine Versickerung von Oberflächenwasser ausdrückliches Ziel des Wasserschutzes ist, können Ausnahmen von der zuständigen Wasserbehörde in einzelnen Fällen zugelassen werden. Das Dachflächenwasser ist wo möglich auf den Grundstücken zu versickern bzw. dem Regenrückhaltebecken zuzuführen.

Des weiteren ist sicherzustellen, daß es durch die Baumaßnahme zu keiner Grundwasserabsenkung kommt.

Im Grünordnungsplan sind unter Ziffer III detaillierte Aussagen zu den einzelnen Maßnahmen, wie der Anlage von Grünflächen, deren Bepflanzung und der Umsetzung für das B-Plangebiet gemacht. Außerdem wird in diesem Zusammenhang auf den Punkt 8., „Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“, verwiesen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen sind im B-Plan ausgewiesen. Insbesondere das Leitungsrecht der Versorgungsträger ist im Plangebiet festgelegt und erstreckt sich auf Abzweigungen und mögliche bzw. vorhandene Verbindungen von Leitungstrassen. Kombiniertes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht findet vor allem bei der Erschließung von Parkplätzen oder bei Feuerwehruzufahrten Anwendung.

Schutz vor Immissionen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen sind bauliche und technische Vorkehrungen getroffen worden.

Das betrifft die Wohngebäude an der Nienhäger Chaussee (LIO 14), wo außer der Gebäudekonstruktion selber eine vorgelagerte Lärmschutzwand den Geräuschpegel mindern soll.

Im Bereich der geplanten überörtlichen Erschließungsstraße von West nach Ost ist ein Lärmschutzwall entsprechend dem vorliegenden Lärmschutzgutachten von MERKEL-INGENIEUR CONSULT (1994) geändert worden. Er ist landschaftsgerecht und schonend in die Landschaft integriert worden.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden unter Ziffer II bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen, um sicherzustellen, daß das Orts- und Landschaftsbild durch die Baumaßnahmen keine negativen Beeinträchtigungen erfährt.

Unter Ziffer II des Textteils betrifft dies die Gestalt (Dachformen, Dachaufbauten, Dacheinschnitte) das Material (Baumaterialien für Dächer und für die Fassadengestaltung) und die Anlage (Grundstückseinfriedungen, Werbeanlagen, Müllabfuhr, Stellplätze). Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift umfaßt den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kammerhof“.

5.3 Hinweise

In den unter Ziffer IV im Textteil aufgeführten Hinweise beinhalten Anweisungen für den Umgang mit Bodenfunden bei den anfallenden Bauarbeiten.

Demzufolge sind durch rechtzeitige Anzeige des Baubeginns und schnelle Benachrichtigung beim Auffinden Verzögerungen im Bauablauf vermeidbar. Zuständig sind die untere Denkmalschutzbehörde bzw. das Landesamt für Bodendenkmalpflege.

In den Jahren 1994-1996 sind umfangreiche Untersuchungen vorgenommen worden. Die Funde sind ausgewertet und liegen zur Einsicht vor.

6. Flächenverteilung

Das Gelände des Bebauungsplanes umfaßt eine Flächengröße von 45,02 ha. Die Bruttobaufläche unterteilt sich in:

- Wohngebiete	22,11 ha =	49,1 %
- Mischgebiete	3,59 ha =	8,0 %
- Heizkraftwerkgebiet	0,78 ha =	1,7 %
- Verkehrsflächen	5,91 ha =	13,1 %
- Regenrückhaltebecken (Wasser und Ufer)	1,99 ha =	4,4 %
- Lärmschutzwall	1,96 ha =	4,3 %
- Grünflächen, incl. Spielplätze	8,68 ha =	19,4 %
insgesamt	45,02 ha =	100,0%

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

7.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zum derzeitigen Planungsstand des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Für bestimmte Flächen ist die Stadt Bad Doberan bemüht, die Eigentumsverhältnisse zu klären, um nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände von vornherein auszuschließen. Der Bebauungsplan wird sich voraussichtlich nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der außerhalb des Gebietes wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken. Maßnahmen im Sinne des §180 BauGB sind daher nicht erforderlich.

7.2 Erschließung

Die Wasserversorgung der neuen Baugebiete ist im Grundsatz gesichert und wird durch den Zweckverband „Kühlung“ mit Anschluß an das vorhandene Netz eingerichtet. Die Trinkwasserspeicherkapazität wird erhöht werden.

Die Energieversorgung für Strom und Gas wird durch die entsprechenden Versorgungsträger gewährleistet. Hierfür sind die erforderlichen Leitungen innerhalb des Plangebietes herzustellen.

Zur Festlegung der Leitungs- und Verantwortlichkeitsgrenzen, der Darstellung des Leistungsumfanges sowie der Terminierung der zur Erschließung erforderlichen Maßnahmen ist zwischen dem Erschließungsträger, den jeweiligen Unternehmen und der Stadt eine Vereinbarung abzuschließen und die Abstimmung während der einzelnen Realisierungsabschnitte zu suchen.

Der Anschluß des Plangebietes an das öffentliche Fernsprechnetzt wird durch die Deutsche Telekom AG realisiert. Zum rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie der Koordination mit dem Straßenbauamt und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich mit einer ausreichenden Vorlaufzeit vor Beginn der einzelnen Maßnahmen den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern mitgeteilt werden.

Für die Abfallentsorgung ist das örtliche Müllabfuhrunternehmen in Absprache mit den zuständigen städtischen Behörden verantwortlich.

Die Abwasserentsorgung ist als Trennsystem für den Geltungsbereich geplant. Die Entwässerungshauptleitungen werden entsprechend dem natürlichen Gefälle im Norden des Gebietes liegen.

Da die geplante Bebauung dem natürlichen Gefälle folgt, kann die Anschlußmöglichkeit an die Pumpstation im freien Gefälle vorgenommen werden und dann dem örtlichen Klärwerk über die bereits bestehende Kanalisation zugeführt werden. Geplante Baumbepflanzungen entlang der Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur unter Beachtung der Mindestabstände gem. DIN möglich. Die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung muß zum Zeitpunkt der Realisierung des Bebauungsplanes geklärt sein.

Anfallendes Oberflächenwasser wird, soweit nach TGL (s. auch 5.1) zugelassen, auf den öffentlichen Grünflächen und den Privatgrundstücken versickert. Dazu sind im weiteren Verfahren entsprechende Bodenuntersuchungen durchzuführen.

Allgemein ist das anfallende Oberflächenwasser soweit möglich zu minimieren, indem die Versiegelung auf den Erdoberflächen reduziert wird. Auch die im straßenseitigen Grundstücksbereich vorhandenen Garagenzufahrten, Gehwege zum Haus sowie Terrassen sind auf ein Minimum zu reduzieren.

Die Versorgung mit Wärme wird über die Satzung über die Wärmeversorgung in der Stadt Bad Doberan und dem Ortsteil Heiligendamm geregelt. Im Rahmen der Verantwortung für die Umwelt und der Minimierung der Emissionen besteht für erschlossene Grundstücke ein Anschluß- und Benutzerzwang bzw. -recht für die Wärmeversorgung. Ausnahmen sind in der Satzung geregelt.

7.3 Kosten zur Durchführung des Bebauungsplanes

Bei der Erstellung der neuen Erschließungsanlagen und der Anlage der nach §127 Abs.2 Nr.4 BauGB nach städtebaulichen Grundsätzen erforderlichen öffentlichen Grünflächen entstehen der Stadt Bad Doberan Kosten. Diese Aufwendungen sind gemäß §127 BauGB beitragspflichtig. Über die Beteiligung an den Folgekosten aus Pflege und Unterhaltung der öffentlichen Grünanlagen wird die Stadt Bad Doberan eine privatrechtliche Vereinbarung mit den künftigen Nutzern der Baugrundstücke treffen.

8. Ausgleichsmaßnahmen

Die unter Ziffer III des Textteils festgelegten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen dem Ausgleich der im B-Plangebiet vorgenommenen Eingriffe.

Bei den Ausgleichsmaßnahmen handelt es sich dabei um:

- die Anlage einer Hecke
- die Flächen um das Regenrückhaltebecken
- die Flächen auf dem Lärmschutzwall
- die Grünzüge im Wohngebiet
- das Straßengrün
- die Ergänzung der Allee entlang der Nienhäger Chaussee

Das Regenrückhaltebecken und der Lärmschutzwall sind bereits vorhanden. Letzterer ist durch ein Schalltechnisches Gutachten von MERKEL-INGENIEUR CONSULT (1994) nachgewiesen worden.