

# **STADT BAD DOBERAN**

**Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern**

## **2. ÄNDERUNG DER SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 1 Gewerbegebiet „Walkenhagen“**

**ENDGÜLTIG AUSGEFERTIGTES  
EXEMPLAR**

# Amtliche Bekanntmachung der Stadt Bad Doberan

## 2. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1 Gewerbegebiet „Walkenhagen“

Inkraftsetzung  
Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Bad Doberan hat in der Sitzung am 09.08.2010 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gewerbegebiet „Walkmüller Holz“ als Satzung beschlossen und die zugehörige Begründung gebilligt.

Der Satzungsbeschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) bekannt gemacht. Damit tritt die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, Gewerbegebiet „Walkenhagen“ mit Ablauf des Bekanntmachungstages in Kraft. (Der Geltungsbereich ist in der nebenstehenden Zeichnung dick umrandet dargestellt.)

Jedermann kann den rechtskräftigen Bebauungsplan nebst Begründung ab sofort bei der Stadt Bad Doberan, Amt für Stadtentwicklung, Severinstraße 6, 18209 Bad Doberan, während der Dienst- und Öffnungszeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Es wird darauf hingewiesen, dass

- eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis zum Flächennutzungsplan und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Bad Doberan, Severinstraße 6, 18209 Bad Doberan geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Weiterhin wird auf die Vorschriften § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diese Satzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen. Ein Verstoß gegen Verfahrens- und Formvorschriften, die in der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 8. Juni 2004 (GVOBl.

M-V S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 687, 719), enthalten oder aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, kann nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden. Diese Folge tritt nicht ein, wenn der Verstoß innerhalb der Jahresfrist schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber der Stadt Bad Doberan, Severinstraße 6, 18209 Bad Doberan geltend gemacht wird. Eine Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften kann abweichend davon stets geltend gemacht werden.

Bad Doberan, 18.08.2010



*C. Polzin*  
Polzin  
Bürgermeister

Übersicht zur Lage des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 1, Gewerbegebiet „Walkmüller Holz“ (schwarz umrandet) - ohne Maßstab



# OSTSEE ANZEIGER

(ist am 01. Sept. erschienen)

## STADT BAD DOBERAN UND UMGEBUNG

**Stadt Bad Doberan**  
**Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1**  
**Gewerbegebiet „Walkenhagen“**

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Geändert aufgrund des Änderungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 30.03.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist am 22.04.2009 im „Ostsee Anzeiger“ Bad Doberan bekannt gemacht worden.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 25.11.2009 durchgeführt worden.
4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.08.2009 und vom 22.03.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden
5. Die Stadtvertreterversammlung hat am 02.11.2009 den Entwurf zur 2. Änderung der Bebauungsplan-Satzung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 08.12.2009 bis zum 12.01.2010 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 25.11.2009 im „Ostsee Anzeiger“ bekanntgemacht worden.
7. Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 09.08.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 09.08.2010 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom 09.08.2010 gebilligt.
9. Die Bebauungsplan-Satzung in der Fassung der 2. Änderung wird hiermit ausgefertigt.

Bad Doberan, 18.08.2010



*H. Polzin*  
Bürgermeister

10. Der Beschluss über die Bebauungsplan-Satzung in der Fassung der 2. Änderung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 01.09.2010 im „Ostsee Anzeiger“ bekanntgemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Bad Doberan, 01.09.2010



*H. Polzin*  
Bürgermeister



# **STADT BAD DOBERAN**

Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

## **BEBAUUNGSPLAN Nr. 1**

Gewerbegebiet „Walkenhagen“

### **2. ÄNDERUNG DER SATZUNG**

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Teil A: Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung

Teil B: Änderungen textlicher Festsetzungen

### **Begründung zur 2. Änderung**

Satzungsbeschluss vom: 09. 08. 2010  
In Kraft seit: 01. 09. 2010



H. Folz  
Bürgermeister

## **INHALT / UMFANG:**

<b><u>Teil A</u></b>	keine neue Planzeichnung, nur Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 und 19 BauNVO) und zur Bauweise (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	2 Seiten: 3/4
<b><u>Teil B:</u></b>	Fortgeltende Festsetzungen und Änderungen an den textlichen Festsetzungen	5 Seiten: 5 - 9
<b><u>Begründung zu den Änderungen:</u></b>		6 Seiten: 10 - 15

mit Übersicht zur Art der baulichen Nutzung, o.M.

**Teil A**

**Teil A - Festsetzungen in der Planzeichnung der B-Plan-Satzung:**

Art und Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl),  
Höhe baulicher Anlagen, Bauweise

Bau- gebiet Nr.	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise / ursprüngliche Satzung	2. Änderung
1	GEe	GRZ 0,5 BMZ 5,0 II a TH <sub>max</sub> = 7,0 m	GRZ 0,4 OK 9,0 a
2	GE	GRZ 0,5 BMZ 5,0 II a TH <sub>max</sub> = 7,0 m	GRZ 0,4 OK 9,0 a
3	GE	GRZ 0,5 BMZ 5,0 II a	GRZ 0,4 OK 9,0 a
4	GEe	GRZ 0,5 BMZ 3,0 II a TH <sub>max</sub> = 7,0 m	GRZ 0,4 OK 9,0 a
5	GE	GRZ 0,5 BMZ 3,0 II o TH <sub>max</sub> = 7,0 M	GRZ 0,4 OK 9,0 o
6	SO Handel 1	GRZ 0,8 BMZ 5,0 II a TH <sub>max</sub> = 7,0 M	GRZ 0,5 OK 9,0 a
7	SO Handel 2	GRZ 0,8 BMZ 4,0 II a TH <sub>max</sub> = 7,0 M	GRZ 0,5 OK 9,0 a
8	GE	GRZ 0,5 BMZ 4,0 II a TH <sub>max</sub> = 7,0 M	GRZ 0,4 OK 9,0 a

Bau- gebiet Nr.	Art der baulichen Nutzung	Ursprüngliche Satzung	2. Änderung
9	GE	GRZ 0,5 BMZ 5,0 II a TH <sub>max</sub> = 7,0 M	GRZ 0,4 OK 9,0 a
10	GE	GRZ 0,5 BMZ 5,0 II a	GRZ 0,4 OK 9,0 a
11 Süd	MD	GRZ 0,4 I o TH <sub>max</sub> = 4,00 M	GRZ 0,3 FH 9,0 o
	MI	GRZ 0,6 I o	GRZ 0,5 FH 9,0 o

Legende:		Rechtsgrundlage:
GE	Gewerbegebiete	§ 8 BauNVO
GEE	Gewerbegebiete mit eingeschränkter Nutzung	i.V.m. § 1 (5)
SO Han- del ½	sonstige Sondergebiete für Handel	§ 11 BauNVO
MD	Dorfgebiete	§ 5 BauNVO
MI	Mischgebiete	§ 6 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
OK	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß über anliegender Straße in m	§ 16 BauNVO
FH	Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über anliegender Straße in m	§ 16 BauNVO
o	offene Bauweise (Gebäuelänge höchstens 50 m)	§ 22 BauNVO
a	abweichende Bauweise (Gebäuelänge mehr als 50 m)	§ 22 BauNVO

## **Teil B**

### **TEIL B: TEXT**

#### **Textliche Festsetzungen**

#### **Rechtsgrundlage**

- fortgeltende Festsetzungen aus der Ursprungsfassung rechtswirksam seit 15.06.1999 in Schwarz
- geänderte Festsetzungen in Rot
- gestrichene Festsetzungen in Rot, rot durchgestrichen
- Reihenfolge der Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB und BauNVO, nachfolgende Festsetzungen nach LBauO M-V

#### **I. Festsetzungen nach BauGB und BauNVO**

##### **1. Art der baulichen Nutzung:**

##### **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

###### **1.1 Dorfgebiete (MD) gemäß § 5 BauNVO**

In den Dorfgebieten sind die gemäß § 5 BauNVO zulässigen sonstigen Wohngebäude nur ausnahmsweise zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

In den Dorfgebieten sind die gemäß § 5 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Tankstellen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

In den Dorfgebieten sind die nach § 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

###### **1.2 Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO**

In den Mischgebieten sind die gemäß § 6 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

In den Mischgebieten sind die gemäß § 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

###### **1.3 Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO**

In den Gewerbegebieten sind die gemäß § 8 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

###### **1.4 Gewerbegebiete mit eingeschränkter Nutzung (GEe) gem. § 8 BauNVO**

In den Gewerbegebieten mit eingeschränkter Nutzung sind die gemäß § 8 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

In den Gewerbegebieten mit eingeschränkter Nutzung dürfen folgende Schallleistungspegel nicht überschritten werden:

tags 60 dB(A)

nachts 50 dB(A)

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

### 1.5 Sondergebiete (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

In den Sondergebieten Handel 1 und Handel 2 sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn sie nicht mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten handeln.

Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten sind unzulässig:

- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
- Kunst, Antiquitäten
- Baby-, Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
- Foto, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel
- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
- Teppiche (ohne Teppichböden)
- Blumen
- Campingartikel
- Fahrräder und Zubehör, Mofas
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

Im Sondergebiet Handel 1 sind ausnahmsweise zulässig:

- 750 m<sup>2</sup> Lebensmitteldiscounter
- 900 m<sup>2</sup> Frischmarkt
- 400 m<sup>2</sup> Schuhe
- 400 m<sup>2</sup> Textil

Im Sondergebiet Handel 1 darf eine Größe von 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche insgesamt nicht überschritten werden.

Im Sondergebiet Handel 2 darf eine Größe von 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche insgesamt nicht überschritten werden.

### 1.6 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 12 und § 14 Abs. 1 BauNVO

Außerhalb der überbaubaren Fläche sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, auch wenn sie nach der Bauordnung genehmigungsfrei sind, und Garagen nicht zulässig. Ausnahmsweise können Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

## 2. Maß der baulichen Nutzung:

### § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Es gelten die Festsetzungen der Tabelle „Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise.“

## 3. Bauweise

### § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Es gelten die Festsetzungen der Tabelle „Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise.“

In den Gewerbegebieten, in denen eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, sind Gebäude mit einer Länge von höchstens 120 m zulässig. Sie sind mit seitlichem und rückwärtigem Grenzabstand zu errichten.  
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

**4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**

In den als Flächen die von Bebauung freizuhalten sind festgesetzten Flächen ist jegliche Bebauung und Bewuchs über 0,70 m Höhe gemessen von der Fahrbahnkronen der zugeordneten Straßenverkehrsfläche unzulässig.

**5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB**

Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der e'dis und des Zweckverbandes Wasserversorgung Kühlung Bad Doberan, die vorhandenen Leitungen zu unterhalten.

**6. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-ImmissionsschutzG § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Auf der, als Fläche für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzten Fläche ist eine Lärmschutzwand von mind. 3,50 m Höhe bezogen auf die Höhe der Straßenkronen der Planstraße A zu errichten.

Im Dorfgebiet müssen entlang der Planstraße F Außenbauteile für Aufenthalt- und Schlafräume entsprechend DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden, Schlafräume müssen mit Schalldämpflüftern ausgestattet werden.

**7. Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB**

7.1 Bei den mit strauchartigen Gehölzen anzulegenden Flächen sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

Heister (So. 3xv ., 100-125 und 125-150)		Flächenmaterial
Stieleiche	Quercus robur	6 %
Sträucher (2j. Säml. 60-100)		
Feldahorn	Acer campestre	3 %
Haselnuss	Corylus avellana	5 %
Weissdorn	Crataegus monogyna	8 %
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	9 %
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	6 %
Trauben-Kirsche	Prunus padus	11 %
Schlehe	Prunus spinosa	13 %
Hundsrose	Rosa conina	20 %
Himbeere	Rubus idaeus	7 %
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	6 %
Schneeball	Viburnum opulus	6 %

7.2 Im Plangebiet sind standortgerechte Großbäume entsprechend den festgesetzten Standorten zu pflanzen und zu erhalten. Ausnahmsweise ist eine Verschiebung der Standorte der „zu pflanzenden Bäume“ zulässig, wenn dies durch Erdleitungen oder durch Einfahrten und Ausfahrten erforderlich ist.

- 7.3 Der Bestand an Bäumen und Gehölzen ist zu schützen und zu pflegen und im Falle ihres Absterbens durch standortgerechte, einheimische gleichwertige Bäume (Stammumfang mind. 18-20 cm) bzw. Gehölze zu ersetzen.
- 7.4 Die öffentlichen Grünflächen sind gemäß der DIN 18917 mit Landschaftsrasen anzusäen und gemäß der DIN 18919 zu pflegen.
- 7.5 Alle für technische Anlagen des Klärwerkes nicht benötigten Flächen sind als Grünflächen anzulegen.
- 7.6 Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind extensiv zu bewirtschaften und zu erhalten, so dass sich eine artenreiche Flora und Fauna entwickeln kann. Wiesen sind zweimal im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Der erste Mahdgang ist ab Mitte Juli durchzuführen, der zweite ab Mitte September. Alternativ können die Wiesen auch beweidet werden. Der Viehbesatz ist pro Hektar auf 0,5 bis 1 Großvieheinheit zu beschränken. Jeder Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist zu unterbinden.
- 7.7 Alle Gräben sind ab Grabenoberkante auf einer Breite von 5 m zu schützen, indem keine Pflanzenschutzmittel und Düngemittel einzusetzen sind. Zur Beschattung der Gräben und um eine Biotopvernetzung zu erhalten, sind die Uferbereiche teilweise zu bepflanzen. Die Gehölze sind oberhalb der Wasseroberkante (Pegel des Frühjahrs) zu pflanzen.  
Folgende Gehölzarten sind zu verwenden:

Heister (So. 3xv ., 100-125 und 125-150)		Flächenmaterial
Salweide	Salix caprea	17 %
Sträucher (2j. Säml. 60-100)		
Schwarz-Erle	Alnus glutinsa	20 %
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	3 %
Hundsrose	Rosa canina	5 %
Silberweide	Salix alba	25 %
Grauweide	Salix cinerea	21 %
Schneeball	Viburnum opulus	9 %

- 7.8 Der im GOP als ökologischer Ausgleich vorgesehene 10 m breite Waldmantel ist mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen am westlichen Waldrand des Doberaner Holzes anzulegen.  
Bei der Anpflanzung der Gehölze ist darauf zu achten, dass sie nicht auf die ausgewiesene Leitungstrasse gepflanzt werden. Folgende Gehölzarten sind zu verwenden:

Heister (So. 3xv ., 100-125 und 125-150)		Flächenmaterial
Weißdorn	Crataegus monogyna	5 %
Stieleiche	Quercus robur	3 %
Sträucher (2j. Säml. 60-100)		
Feldahorn	Acer campestre	18 %
Haselnuss	Corylus avellana	11 %
Weißdorn	Crataegusieavigate	19 %
Pfaffenhütchen	Euronymus euro-	13 %
Rote Heckenkirsche	paeus	4 %
Schlehe	Lonicera xylosteum	15 %
Brombeere	Prunus spinosa	12 %
	Rubus frticosa	

- 7.9 Für Stellplätze gilt:  
Je angefangene 6 Stellplätze ist im Bereich der Stellplatzfläche ein standortgerechter, einheimischer Großbaum (Stammumfang mind. 20 cm in 1 m Höhe) zu pflanzen, zu pflegen und im Fall des Absterbens durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen. Die Mindestgröße der Pflanzfläche soll 4,0 qm betragen. Die Bäume müssen den Stellplätzen zugeordnet werden.
- 7.10 Der Grabenabschnitt innerhalb des extensiven Grünlandes südlich der Kläranlage ist zu einem Laichbiotop für Amphibien zu entwickeln und zu erhalten.  
Das südliche Ufer ist auf eine Neigung von 1:5 abzuflachen.  
Eine Grabenberäumung, die zu einer Sohlvertiefung führt, ist zu unterbinden.

**8. Höhe baulicher Anlagen:** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO  
Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäude-Oberkante (OK) bzw. Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der Straßenhöhe der Grundstückszufahrt.

**II. Festsetzungen nach Landesbauordnung** § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

**9. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBau M-V

- 9.1 Für die Fassaden- und Dachflächen sind reflektierende Materialien – ausgenommen Glas – sowie Anstriche in Leuchtfarben (RAL 1026, 2005, 2007, 3024, 3026 und ähnliche) nicht zulässig.
- 9.2 Werbeanlagen mit Fernwirkung sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe der Gebäude nicht überschreiten. Werbeanlagen mit beweglichem sowie wechselndem oder reflektierendem Licht sind unzulässig.

**10. Gestaltung der Stellplätze, Einfriedungen sowie nicht überbauter Flächen**  
§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V

- 10.1 Die Befestigung von Stellplatz- und Lagerflächen sowie von Zufahrten ist wasser-durchlässig vorzunehmen (z.B. Pflaster mit weiten Fugen, Rasengittersteinen, wasser-gebundene Decke), soweit nicht aufgrund anderer Rechtsvorschriften eine Versiegelung erforderlich ist.  
Befestigte Parkplätze mit mehr als 50 Stellflächen für PKW sind über Abscheidetechnik nach DIN 1999 zu entwässern. Diese trifft auch für Parkplätze für LKW und Maschinen zu.
- 10.2 Einfriedungen sind zulässig, wenn diese um mindestens 1,50 m gegenüber der Grundstücksgrenze zurückversetzt werden und der Zwischenraum begrünt wird. Der Versatz von 1,50 m kann unterschritten werden, wenn eine dauerhafte Eingrünung der Einfriedung anderweitig sichergestellt ist.
- 10.3 Wege und Hofflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Material auszuführen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften (z.B. Flächen, auf denen mit Schadstoffen gearbeitet wird) eine Versiegelung erforderlich ist. Zulässig sind z.B. weifugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.

### III. Hinweise

11. Im Bereich beidseits 5 m von der Achse der 20 kV Erdleitung sind alle Bauvorhaben dem Energieversorgungsträger e.dis zur Stellungnahme vorzulegen.
12. Bauliche Aktivitäten im Sicherheitsbereich beidseitig 50 m von der Ferngasleitung sind beim Versorgungsträger Verbundnetz Gas AG zu beantragen.

## **Begründung der 2. Änderung**

1. Ziele der Änderungen
2. Grundlagen der Änderungen
3. Inhalte der Änderungen
4. Auswirkungen der Änderungen
5. Verfahren zur 2. Änderung
6. Übersicht zur Art der baulichen Nutzung

## **1. Ziele der Änderungen:**

Die Stadtvertretung Bad Doberan hat am 20. 03. 2009 den Beschluss zur 2. Änderung der Bebauungsplan-Satzung (Planänderungsbeschluss – PÄB) gefasst.

Es werden folgende Änderungsziele angestrebt: Nr. 1 des PÄB:

- a) *Verzicht auf Festsetzungen von Baumassenzahl (BMZ) in den „Baublöcken“ Nr. 1 – 10, da die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) für die angestrebte städtebauliche Ordnung ausreichen.*
- b) *Verzicht auf Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Traufhöhe von Gebäuden in Gewerbe- und Sondergebieten, stattdessen Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der Gebäudeoberkanten, da die Festsetzungen zur Gebäudeoberkante für die angestrebte städtebauliche Ordnung ausreichen.*
- c) *Reduzierung der Grundflächenzahl (GRZ) im MD-Gebiet von 0,4 auf 0,3, was für die lockere Bebauung im „Dorfgebiet“ (Wohngebäude mit Nutzgärten) ausreicht.*
- d) *Neufestsetzung der Sortimente in den Sondergebieten „Handel“ 1 und 2.*
- e) *Verzicht auf die Darstellung der 10 „Profile der Planstraßen“, da es Empfehlungen sind und alle Straßenabschnitte realisiert wurden.*

Diese Änderungsziele lassen sich realisieren. Der PÄB enthält folgenden Auftrag:

*„Mit der 2. Änderung sind die Kartengrundlage (z.B. Flurstücke, Gebäude) und die Rechtsgrundlagen (BauGB, BauNVO, Planzeichenverordnung, LBauO M-V) zu aktualisieren.“*

Auf die Aktualisierung der Kartengrundlage wurde verzichtet. Der hohe Aufwand (Neuvermessung, Lage- und Höhenplan für eine Fläche von ca. 36 ha) ist nicht gerechtfertigt. Die Änderungsziele können ohne neue Planzeichnung erreicht werden.

Zum Planungsziele „e“:

Da die Planzeichnung nicht neu gezeichnet wird bleiben die Straßenquerschnitte weiterhin eine Empfehlung. Sie sind ohnehin fast vollständig realisiert.

Zum Planungsziel „d“:

Gegen die Streichung bzw. Neufestsetzung der Sortimente in den Sondergebieten „Handel“ 1 und 2 wurden von Behörden Bedenken geäußert. Sie werden beachtet, die bisherigen Festsetzungen gelten fort.

## **2. Grundlagen der Änderungen:**

Es gelten

- das BauGB 2007/2008

- der Flächennutzungsplan i.d.F. der 1. Änderung vom 09.12.2004.  
Eine Berichtigung ist nicht erforderlich.

Die Ursprungsfassung des B-Planes Nr. 1 – rechtswirksam seit 15.06.1999 – wurde vom Architekten-Contor (AC) Augustenstraße 122, 18055 Rostock erarbeitet.

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 1 wurde vom Planungsbüro Mahnel, Rudolf-Breitscheid-Str. 11, 23936 Grevesmühlen erarbeitet.

Das Verfahren zur 1. Änderung der Satzung ist noch nicht abgeschlossen. Das hat jedoch keinen Einfluss auf die 2. Änderung.

Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 1 wurde vom Architektur- & Planungsbüro Dr. Mohr (APM), Dorfstr. 18B, 18107 Lichtenhagen erarbeitet.

### **3. Inhalte der Änderungen:**

Die 2. Änderung kommt ohne Neuzeichnung der Planzeichnung aus.  
Die Art der baulichen Nutzung in den 13 Baugebieten gilt unverändert fort.  
Die Änderungen am Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in den 13 Baugebieten sind in einer Tabelle zusammengefasst. Sie zeigt die bisherigen und die künftigen Festsetzungen.

Auf Festsetzungen zur Baumasse kann verzichtet werden, da das bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden allgemein nicht üblich ist.

Die Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse wird durch Festsetzungen der Gebäudeoberkante bzw. der Firsthöhe ersetzt. Über die Gebäudehöhe lässt sich die angestrebte städtebauliche Ordnung erreichen. Dabei ist es unerheblich, ob Gebäudeteile unter Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ein oder zwei Vollgeschosse enthalten.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird durch die 2. B-Plan-Änderung verändert. Sowohl in den SO Handel-, wie auch in den Gewerbegebieten sind an diesem Standort ebenerdige Stellplätze für Kfz. realisiert worden.

Die bisherige GRZ ließe Parkhäuser zu.

Kfz-Stellplätze sind nach § 12 BauNVO in allen Baugebieten zulässig. Sie sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig (Textliche Festsetzung Nr. 1.6 der fortgeltenden Satzung).

Die B-Plan-Satzung gestattet bei der Ermittlung der zulässigen GRZ die Überschreitung der Grundflächenzahl bis zum Höchstwert von 0,8 (§ 19 (4) BauNVO). Nur 50 % der Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen sind bei der GRZ einzurechnen. Unter diesem Aspekt kann in allen Baugebieten des B-Planes Nr. 1 die GRZ gegenüber den bisherigen Festsetzungen abgesenkt werden.

Die Überprüfung von Festsetzungen der B-Plan-Satzung und der gebauten Realität ergab, dass Gebäudelängen von mehr als 80 m vor Inkraftsetzung der Satzung vorhanden waren (Baugebiet Nr. 3) und abweichend zur Satzung im Baugebiet Nr. 6 neu errichtet wurden (118 m). Daher ist künftig die Maximallänge von Gebäuden in der abweichenden Bauweise mit 120 m festgesetzt.

Der Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen wurde neu festgesetzt. Die Festsetzung Nr. 8 nennt als Bezugspunkt die Oberfläche der vorhandenen Straßenhöhe in der Grundstückszufahrt.

Die ursprünglich vorgesehene Aufhebung von Sortimentsfestsetzungen in den Sondergebieten „Handel“ 1 und 2 ist nicht mehr beabsichtigt. Das Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern hat in der Stellungnahme vom 13. 04. 2010 mitgeteilt:

*„Zu den raumordnerisch relevanten Änderungsinhalten, wonach in den Sondergebieten „Handel1“ und „Handel 2“ jegliche Sortimentsfestsetzungen aufgehoben werden sollen, nehme ich mit Bezug auf die Programmsätze Großflächige Einzelhandelsvorhaben 4.3.2 (3), (4), (5) und (6) gemäß Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V) wie folgt Stellung.*

*Die planerische Steuerung des großflächigen Einzelhandels durch die Landesplanung verfolgt danach 4 wesentliche Ziele:*

- 1. Stärkung des zentralen Ortes/Stärkung des Mittelzentrums Bad Doberan als regional bedeutender Einzelhandelsstandort*
- 2. Funktionsstärkung der Innenstadt des Mittelzentrums, Einzelhandel als tragende Säule für Attraktivität und Lebendigkeit*
- 3. Sicherung der Nahversorgung, insbesondere für nicht mobile Bevölkerungsgruppen*
- 4. Funktional ausgewogene Entwicklung von zentralen Versorgungsschwerpunkten (Innenstadt- Nahversorgungszentren- peripheren Standorten).*

*Grundlage für eine standortgerechte Einzelhandelssteuerung auf kommunaler Ebene bilden dabei Einzelhandels- und Zentrenkonzepte. Ein derartiges Zentrenkonzept wurde für das Mittelzentrum Bad Doberan Ende 2005 bzw. 2006 durch die GSM Kiel erarbeitet. Neben den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen Hauptgeschäftszentrum Innenstadt, den Nahversorgungszentren Kammerhof und Buchenberg sowie den beiden Nahversorgungsstandorten in der Rostocker Straße wurde der B-Plan relevante Einzelhandelsstandort „Walkenhagen“ auf*

*Grund seiner peripheren Lage als Fachmarktzentrum mit regionaler Bedeutung, jedoch als „nicht schützenswert“ im Sinne der landesplanerischen Vorgaben sowie den aktuellen Rechtssprechungen beurteilt.*

*An dem Fachmarktstandort befinden sich gemäß Zentrenkonzept bzw. nach meiner Aktenlage gut 8.000 m<sup>2</sup> Vfl., davon – standortgerecht, in Übereinstimmung mit den landesplanerischen Entwicklungszielen – knapp 50 % nicht zentrenrelevante Sortimente (Bau- und Gartenmarkt).*

*Mit der beabsichtigten Sortimentsaufhebung im Rahmen des 2. B-Plan-Änderungsverfahrens wäre theoretisch auf der gesamten Bestandsfläche, die gesamte Palette der zentrenrelevanten Sortimente zulässig. Eine derartige Entwicklung widerspricht den Zielen 4.3.2 (3) und (4) des LEP.*

*Bereits heute vereint das autokundenorientierte Einkaufszentrum „Walkenhagen“ gut 40 % der gesamten Einzelhandelsfläche des Mittelzentrums auf sich. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente liegt dabei im Vergleich zur Innenstadtfläche bei fast 60 %.*

Daher bleibt es bei den bisherigen Sortimentsfestsetzungen, für die die Zustimmungen der Behörden vorliegen.

#### **4. Auswirkungen der Änderungen:**

Mit der Wirksamkeit der neuen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ und Gebäudehöhe) statt der bisherigen Festsetzungen (Baumasse, Anzahl der Vollgeschosse) ergeben sich klare Bezüge zur Ermittlung der Beiträge für Trinkwasser und Schmutzwasser.

Die neuen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise sind eindeutige bauplanungsrechtlichen Grundlagen für bauordnungsrechtliche Entscheidungen.

Die Stellungnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde – SG Brandschutz – vom 06. 04. 2010 enthält einen Hinweis, der in der bisherigen Begründung zum B-Plan nicht enthalten war:

*„Wenn die Oberkante der Brüstung zum Anleiten bestimmter Stellen oder Fenster eines Gebäudes über 8 m der Geländeoberfläche liegt, darf dieses Gebäude nur errichtet werden, wenn die zuständige Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte verfügt. In diesem Fall muss die FFw. Über ein Hubbrettfahrzeug verfügen (DL) oder die baulichen Möglichkeiten müssen erschlossen werden, um eine Anleiterbarkeit mit Anstelleitern der FFw. Zu erreichen (§ 33 (3) LBauO M-V) i.V. mit Schreiben Ministerium für Arbeit und Bau M-V vom 22.02.1999 und Schreiben Oberste Bauaufsichtsbehörde (Frau Hohmann) vom 09.06.2007.“*

## **5. Verfahren zur 2. Änderung:**

Es wird für die 2. Änderung der B-Plan-Satzung das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet.

Grundzüge der Planung werden nicht berührt, die 2. Änderung enthält keine neuen städtebaulichen Ziele. Die 2. Änderung stellt bauplanungsrechtliche Klarheit zur Art der baulichen Nutzung (Beibehaltung der Branchenfestsetzungen zum Handel), zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, Gebäudehöhe) und zur Bauweise (Gebäudelänge bei abweichender Bauweise) her.

Im vereinfachten Verfahren wurde von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung zu den Umweltbelangen abgesehen.

### **Übersicht zu Aktivitäten und zum Zeitplan:**

Pos.	Aktivität / Verfahrensschritt	Datum/Zeitplan
1	Plan-Änderungs-Beschluss (PÄB) der SVV	30.03.2009
2	Ankündigung und Bekanntmachung des PÄB	15.04.2009
3	Bekanntmachung des PÄB im Ostsee-Anzeiger	22.04.2009
4	Fertigstellung des Vorentwurfes	21.09.2009
5	Vorlage: Vorentwurf im Bauausschuss (AfSuU), Abgabe Ziel: Billigung zur Weiterarbeit	02.10.2009/ 13.10.2009
6	Vorlage: Entwurf in SVV Ziel: Billigung zur Auslegung	02.11.2009
7	Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung	25.11.2009
8	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerversammlung)	03.12.2009
9	Beteiligung der betroffenen Behörden	03/04 2010
10	Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses mit Auslegungszeitraum Auslegungszeit: 08.12.2009-12.01.2010	25.11.2009
11	Abwägung der Anregungen	Mai 2010
12	Erarbeitung der B-Plan-Satzung zur 2. Änderung	Juni 2010
13	Vorlage in den Ausschüssen: Abwägungs- und Satzungsbeschluss (ASB)	Juni 2010
14	Beschluss der SVV	09.08.2010
15	Mitteilung der Abwägungsbeschlüsse	August 2010
16	Inkraftsetzung durch Ankündigung und Bekanntmachung	25.08./01.09.2010
17	Versand der endgültig ausgefertigten B-Plan-Satzungen	September 2010
18	Vervollständigung der Verfahrensakte	September 2010

