

SATZUNG DER STADT BAD DOBERAN

über den Bebauungsplan Nr. 41 "Wohngebiet an der Nienhäger Chaussee"

begrenzt im Norden durch landwirtschaftliche Nutzfläche, im Osten durch das Mischgebiet Thünenhof, im Süden durch Wohnbebauung und im Westen durch die Nienhäger Chaussee, umfassend die Flurstücke 31, 32, 33, 34/6 (teilw.), 34/8 und 35/55, Flur 7, Gemarkung Bad Doberan

Begründung

SATZUNGSBESCHLUSS

11.03.2019

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

Stadt Bad Doberan
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41
"Wohngebiet an der Nienhäger Chaussee"

Inhalt	Seite
1. Einleitung	3
1.1 Anlass der Planaufstellung, Planverfahren	3
1.2 Lage und Geltungsbereich	4
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	5
2. Planungskonzept	7
2.1 Ausgangssituation.....	7
2.2 Städtebauliches Konzept	8
2.3 Örtliche Bauvorschriften.....	10
2.4 Verkehrserschließung	12
2.5 Flächenbilanz.....	13
3. Ver- und Entsorgung	13
3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger	13
3.2 Trink- und Löschwasserversorgung	13
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	14
3.4 Energieversorgung und Telekommunikation.....	14
3.5 Abfallentsorgung und Altlasten	15
4. Immissionsschutz	16
5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten	19
6. Umweltbelange	19
6.1 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan.....	19
6.2 Bestandsbeschreibung	21
6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung - Relevanzprüfung	21
6.4 Grünordnerische Festsetzungen.....	25
6.5 Planwirkungen	27
7. Sonstiges	28
Anhang	29

1. Einleitung

1.1 Anlass der Planaufstellung, Planverfahren

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Bad Doberan hat am 17. Juli 2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Wohngebiet an der Nienhäger Chaussee" beschlossen.

Bereits in den vergangenen Jahren wurden in der Stadt Bad Doberan neue Wohngebiete erschlossen. Der Bedarf und die Nachfrage nach weiteren Grundstücken für die Bebauung mit Einfamilienhäusern sind dennoch unverändert hoch. Die vorliegende Planung sieht deshalb die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor, um diesen Bedarf weiter zu decken.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 erfolgt nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB). Dieses Instrument des beschleunigten Verfahrens dient der Schaffung von Wohnraum auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Folgende Gründe sprechen für eine Anwendung des § 13b BauGB in der vorliegenden Planung:

- Es wird eine Wohnbauentwicklung vorbereitet.
- Der Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile ist durch die angrenzende Bebauung an drei Seiten gegeben.
- Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10 000 Quadratmeter.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB von einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, der Umweltprüfung sowie dem Umweltbericht abgesehen werden. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Die weitere Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen erfolgt daher unter Punkt 6 dieser Begründung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Sicherung der städtebaulichen Ordnung unter Beachtung der Belange des Immissionsschutzes, des Naturschutzes sowie des Orts- und Landschaftsbildes. Besonders wichtig ist dabei die Sichtbeziehung von der Landesstraße im Norden zum Bad Doberaner Münster. Die Gestaltung des Wohngebietes wurde daher mehrfach im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt diskutiert.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30. Mai 2018 im "OSTSEE-ANZEIGER" - Amtliches Mitteilungsblatt der Stadt Bad Doberan - bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Juni 2018 durchgeführt. Im Amt für Stadtentwicklung konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und sich frühzeitig zur Planung äußern. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Der Entwurf der Planung wurde am 24. September 2018 von der Stadtvertreterversammlung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Diese wurde zwischen dem 22. Oktober und dem 23. November 2018 durchgeführt. Seitens der Bürger wurden vier Stellungnahmen abgegeben. Diese beziehen sich hauptsächlich auf gestalterische Festsetzungen, wie die Dachneigung, den Ausschluss von Stellplätzen im Vorgartenbereich, die Tiefe der Vorgartenbereiche sowie die straßenseitig zulässigen Hecken. Die örtlichen Bauvorschriften wurden im Vorfeld des Bebauungsplanes eingehend im Bauausschuss diskutiert, um ein attraktives Wohnquartier am nördlichen Stadtrand zu schaffen und sollen deshalb auch weiterhin Bestandteil der Planung bleiben. Zudem wurde von einem Bürger die Problematik des möglichen Durchgangsverkehrs auf der Straße Thünenhof nach einem Ausbau angeführt. Diese Bedenken scheinen teilweise gerechtfertigt, allerdings sieht die Stadt Bad Doberan es als sehr wichtig an, diese Straße aufgrund des Feuerwehrstandortes zu verbreitern. Die Nutzung als Durchgangsstraße zur Landesstraße 13 im Osten muss dementsprechend durch Beschilderungen eingeschränkt werden. Insgesamt ergeben sich aus den Stellungnahmen der Bürger keine Änderungen an der Planung.

Im gleichen Zeitraum wurde auch die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Seitens des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern wurde eine Überarbeitung des Lärmgutachtens bezüglich der gewerblichen Nutzungen an der Nienhäger Chaussee angeregt. Ausführungen zu den Grundlagen des Lärmgutachtens und damit einhergehend zu den gewerblichen Nutzungen werden in Kapitel 4 ergänzt. Auch der Landkreis Rostock ging in seiner Stellungnahme auf das Lärmgutachten ein und wies auf den zu erwartenden Lärm der Feuerwehr hin. In Kapitel 4 wird darauf ebenso eingegangen. Die untere Denkmalschutzbehörde übersandte im Rahmen ihrer Stellungnahme einen neuen Lageplan der Bodendenkmale, dieser wird in der Planzeichnung beachtet. Das Amt für Straßenbau und Verkehr gab Hinweise zu den Erschließungsstraßen, die teilweise in den Festsetzungen berücksichtigt werden. Seitens der unteren Naturschutzbehörde wurde die östlich des Plangebietes befindliche Hecke als Biotop definiert. In Kapitel 6 wird darauf näher eingegangen. Weitere Stellungnahmen befassten sich mit der geplanten Erschließung des Baugebietes. Diese konnten in weiterführenden Gesprächen geklärt werden, sodass im Kapitel 3 die konkreten Erschließungsmaßnahmen erläutert werden. Für den Plan ergibt sich daraus eine Änderung im nördlichen Bereich, um einen notwendigen Trassenverlauf zu berücksichtigen.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Bad Doberan liegt im Norden des Landkreises Rostock, westlich von Rostock. Die Bundesstraße B 105 zwischen Wismar und Rostock verläuft direkt durch das Stadtgebiet und bindet Bad Doberan damit an das überregionale Straßensystem an.

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Bad Doberan. Es wird im Westen durch die Nienhäger Chaussee, im Norden durch landwirtschaftliche Nutzfläche, im Osten durch das Mischgebiet Thünenhof und im Süden durch die Straße Thünenhof begrenzt.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 2,4 Hektar und umfasst die Flurstücke 31, 32, 33, 34/6 (teilw.), 34/8 und 35/55 der Flur 7 in der Gemarkung Bad Doberan.



Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 im Luftbild, © GeoBasis DE/M-V 2018.

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Stadt Bad Doberan verfügt über einen seit 2002 wirksamen Flächennutzungsplan, der bereits drei Änderungen erfahren hat. Das Plangebiet wird bereits im Ursprungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Ziele zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes stimmen somit mit den Zielen des Flächennutzungsplanes überein. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist berücksichtigt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die 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 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse, Normen, Richtlinien und Verordnungen sind im Rathaus, Amt für Stadtentwicklung, Severinstraße 6, 18209 Bad Doberan, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Als Plangrundlagen wurden der Lage- und Höhenplan (Stand Mai 2018), erstellt durch das Vermessungsbüro Bauer/Siwiek, Wismar, die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (© GeoBasis DE/M-V 2018) sowie eigene Erhebungen verwendet.

Raumordnung:

Die Stadt Bad Doberan ist laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm (RREP) Mittleres Mecklenburg/Rostock von August 2011 als Mittelzentrum eingeordnet. Sie befindet sich im Nordwesten der Planungsregion Mittleres Mecklenburg und Rostock. Bad Doberan liegt im Tourismusschwerpunktraum. In der Stadt Bad Doberan leben 12 876 Einwohner (Stand 31. Dezember 2016).

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) werden die Ober- und Mittelzentren Mecklenburg-Vorpommerns beschrieben. Als Mittelzentrum soll die Stadt Bad Doberan die Bevölkerung des zugehörigen Mittelbereichs mit Einrichtungen des gehobenen Bedarfs versorgen und ist ein wichtiger Standort für Wirtschaft, Handel, Dienstleistungen und Verwaltung. Aufgrund der Nähe zum Oberzentrum Rostock wurde ein gemeinsamer Mittelbereich festgelegt, dieser umfasst die Grundzentren Kröpelin, Kühlungsborn, Neubukow, Rerik und Satow. Zudem dienen Mittelzentren als Knotenpunkte des Öffentlichen Personennahverkehrs.

Die Stadt Bad Doberan ist an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die Bundesstraße B 105 zwischen Wismar und Rostock verläuft direkt durch das Stadtgebiet. Die Autobahn A 20, die mittlerweile von Bad Segeberg bis zum Autobahnkreuz Uckermark führt, verläuft etwa 13 km südlich von Bad Doberan. An den Schienenverkehr ist Bad Doberan über die Strecke Wismar – Rostock angebunden. Außerdem verkehrt in den Sommermonaten zwischen Bad Doberan und Kühlungsborn die nostalgische Bäderbahn Molli.

Das Plangebiet befindet sich nördlich angrenzend an das bebaute Stadtgebiet von Bad Doberan, südlich der Umgehungsstraße L 13. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt, ist aber an drei Seiten von städtischer Bebauung umgeben. Im Osten befindet sich das Mischgebiet Thünenhof, in dem auch die Freiwillige Feuerwehr Bad Doberan angesiedelt ist. Südlich des Plangebietes befindet sich ein aufgelockertes Wohngebiet, bestehend aus Einfamilienhäusern und im Westen haben sich Einzelhandelseinrichtungen angesiedelt, darunter zwei Lebensmitteldiscounter. Das Plangebiet grenzt an die Nienhäger Chaussee, die nach Norden Richtung Ostsee führt. Bad Doberan liegt etwa zehn Kilometer von der Ostsee entfernt.

Durch die Verwendung des § 13b BauGB kann die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Dies ist vorliegend der Fall. Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich des Bad Doberaner Stadtzentrums am nordöstlichen Stadtrand. Es handelt sich dabei um eine Fläche in unmittelbarer Nachbarschaft zu vorhandener Wohnbebauung in der Straße Nienhäger Chaussee und zum Mischgebiet Thünenhof mit einem Vereinsgebäude sowie der Freiwilligen Feuerwehr. Die südöstlich liegende Grünfläche dient derzeit als Übungsplatz der Feuerwehr. Westlich des Plangebietes befinden sich zudem Einzelhandelseinrichtungen, neben einem Angelladen und einem Getränkehandel sind dort zwei Lebensmitteldiscounter sowie eine Bar angesiedelt. Dahinter liegt das große Neubaugebiet "Kammerhof".

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Thünenhof, die die Nienhäger Chaussee mit der Landesstraße L 13 verbindet. Die Straße ist derzeit in einer Breite von ca. vier Metern ohne Fußweg ausgebaut. Straßenbegleitend befindet sich eine kleine Hecke sowie Straßenbeleuchtung. Das südlich gelegene Wohngebiet wird durch eine Heckenreihe und Bäume abgeschirmt. Im Bereich der Freiwilligen Feuerwehr wurde die Straße auf eine Breite von etwa fünf Meter ausgebaut mit einer großzügigen Zufahrt zum Feuerwehrgebäude. Die Nienhäger Chaussee im Westen des Plangebietes verfügt über einen straßenbegleitenden Radweg.

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt, auf der derzeit Getreide angebaut wird.



Abb. 2: Aktuelle Zufahrt Thünenhof



Abb. 3: Angrenzende Wohnbebauung

In den Randbereichen des Plangebietes sind unterschiedliche Leitungsbestände vorhanden. Im Vorfeld der Planung wurden die zuständigen Versorger einbezogen, um die genaue Lage der Leitungen abzufragen. Im Rahmen der Erschließung soll die Straße Thünenhof ausgebaut werden. Dabei sollen einige der Leitungen in den öffentlichen Straßenraum verlegt werden.

Die südlich des Plangebietes vorhandene Wohnbebauung ist vorwiegend durch einen einheitlichen Einfamilienhaustyp geprägt. Eingeschossige, giebel- bzw. traufständig ausgerichtete Gebäude mit flacher geneigtem Satteldach bestimmen die

städtebauliche Struktur südlich der Straße Thünenhof. Vereinzelt wurden die Einfamilienhäuser bereits erneuert oder sind mit Krüppelwalmdächern ausgeprägt.

2.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung von Wohnbauflächen für die Bebauung mit Einfamilienhäusern, um die anhaltend hohe Nachfrage nach individuellem Wohnraum abzudecken. Die vorhandene Fläche am Thünenhof bietet sich daher als sinnvolle Erweiterung des angrenzenden Wohngebietes an.



Abb. 4: Städtebauliches Konzept als Grundlage für die Erstellung des Entwurfes des Bebauungsplanes, © GeoBasis DE/M-V 2018.

Die verkehrliche Erschließung des kleinen Wohngebietes soll über eine öffentliche Ringerschließung erfolgen, die an die öffentliche Straße Thünenhof anbindet. Die Straße Thünenhof soll im Zuge der Planung auf eine Breite von 5,50 m erweitert und durch einen straßenbegleitenden Fußweg ergänzt werden. Als gestalterischer Aspekt sollen zudem Bäume entlang der Straße gepflanzt werden. Als Abgrenzung zur Nienhäger Chaussee im Westen sowie im Norden zur freien Landschaft sollen Hecken angelegt werden. Dadurch kann in dem kleinen Wohngebiet ein geschlossener und attraktiver Quartierscharakter geschaffen werden. Durch die geplante Ringstraße können nahezu alle Grundstücke direkt erschlossen werden, sodass nur im östlichen Bereich eine private Stichstraße notwendig wird.

Als weitere Verbindung zwischen Wohngebiet und der Nienhäger Chaussee soll im Westen des Gebietes eine zweite Fußweegeanbindung hergestellt werden. Dadurch können eine Auflockerung des Gebietes und eine möglichst kurze Verbindung zum Einzelhandel auf der gegenüberliegenden Straßenseite und zur Bushaltestelle an der Nienhäger Chaussee geschaffen werden. Im Zentrum des Wohngebietes wird eine weitere Grünfläche als Spielplatz für Kinder bis 6 Jahre entwickelt.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden entsprechend den städtebaulichen Zielstellungen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Für eine Bebauung mit Einzelhäusern wird eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m² festgesetzt, sodass innerhalb des Plangebietes etwa 22 Wohnbaugrundstücke entstehen können. An diesem Standort sollen keine Reihen- oder Doppelhäuser entstehen, um durch die aufgelockerte Bebauung die Sichtbeziehung zum Doberaner Münster zu wahren. Für Reihen- und Doppelhäuser sind in der Stadt Bad Doberan andere Wohngebiete vorgesehen.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Ebenso sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Die störende Wirkung solcher Betriebe und Einrichtungen bzw. des damit verbundenen Verkehrs wird als nicht vereinbar mit der vorgesehenen Nutzung beurteilt.

Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe bzw. als Beherbergungsbetriebe ebenfalls unzulässig. Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnraum für Dauerwohnungen. Eine Mischung von Ferienwohnungen und Dauerwohnen soll aufgrund des Störpotentials der Ferienwohnungen vermieden werden.

Unterstützt wird eine lockere Bebauung durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie durch die Festsetzung, dass maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist für Garagen und Nebenanlagen usw. gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die zulässige überbaubare Fläche durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baufenster halten zur Planstraße einen Abstand von fünf Metern ein. Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO ist außerhalb der Zufahrten und Zuwegungen im Vorgartenbereich unzulässig. Die Errichtung von Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich ebenfalls unzulässig. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der Planstraße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken zählt auch der seitliche Bereich der Hauptgebäude in einer Tiefe von drei Metern, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, als Vorgartenbereich. Nebenanlagen sind hier auch unzulässig, wenn sie direkt an das Hauptgebäude angebaut werden. Damit soll eine einengende Bebauung, die zu dicht an die Planstraße reicht, vermieden werden.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird im Allgemeinen Wohngebiet auf maximal ein Vollgeschoss begrenzt. Dadurch soll für den nördlichen Ortsrand ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft in Anpassung an die südlich angrenzende Wohnbebauung und eine ausgeglichene Höhenentwicklung der Gebäude gewährleistet werden. Zudem wird dadurch der angestrebte einheitliche Quartierscharakter unterstrichen. Zweigeschossige Wohngebäude, die in anderen Baugebieten Bad Doberans errichtet werden können, sollen hier ebenfalls aufgrund der Sichtbeziehungen zum Münster vermieden werden.

Die Festsetzung von Firstrichtungen wird nur für die nördliche Baureihe sowie entlang der Nienhäger Chaussee aufgenommen. Dadurch soll ein geordneter Abschluss am äußersten Stadtrand geschaffen werden, der den Blick auf das Doberaner Münster bewahrt und gestalterisch aufwertet. Im restlichen Baugebiet wird auf die Festsetzung von Firstrichtungen durch die Stadt verzichtet. Dort ist die Errichtung sowohl von trauf- als auch von giebelständig zu den Straßen ausgerichteten Gebäuden möglich.

Die Firsthöhe wird mit einem Maß von maximal 8,50 m sowie die Sockelhöhe mit maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt bestimmt.

Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante bzw. der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen Bezugspunkt und Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses. Für die festgesetzte Firsthöhe sowie die festgesetzte Sockelhöhe gilt als Bezugspunkt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße.

Das Gelände des Plangebietes ist relativ eben. Um zu große Aufschüttungen oder Abgrabungen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass die vorhandenen Geländehöhen auf den privaten Baugrundstücken nur um maximal +/- 0,50 m verändert werden dürfen. Erdwälle höher als 0,50 m über dem Bezugspunkt sind unzulässig.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften soll die städtebaulichen Zielstellungen unterstützen, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten für die künftigen Bauherren zu sehr einzuschränken.

Die Dachlandschaft der Gebäude im Umfeld des Plangebietes ist durch rote und anthrazitfarbene Dacheindeckungen gekennzeichnet. Um ein einheitliches Farbspektrum und damit den Quartierscharakter herauszustellen, sind nur nicht glasierte Tonziegel oder Betonpfannen in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig. Auf die Verwendung von glasierten sowie mehrfach engobierten Dacheindeckungen soll verzichtet werden, um mögliche Blendwirkungen zu vermeiden.

Die Dachneigung wird im gesamten Plangebiet auf 35° bis 45° festgesetzt. Dadurch sollen zu große Höhenunterschiede der Gebäude vermieden und der einheitliche Quartierscharakter unterstützt werden. Ziel der Stadt Bad Doberan innerhalb dieser Ortsrandlage ist die Abrundung der vorhandenen Bebauung. Daher sollen "klassische" Einfamilienhäuser mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit geneigten Dächern entstehen.

Auf den Dächern ist außerdem die Ausbildung als Standort für Photovoltaikanlagen oder Anlagen der Solarthermie zulässig. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zum Schutze des Ortsbildes unzulässig.

Fassaden sind im Plangebiet als verputzte Flächen in den Farben weiß, beige oder hellgrau oder als rote oder rotbraune Sichtmauerwerksfassaden auszuführen. Bei der Herstellung der Fassaden dürfen maximal 30 % je Fassadenseite mit einer naturbelassenen oder hellgrauen Holzverschalung gestaltet werden. Blockbohlenhäuser sind unzulässig. Diese sind hier ortsuntypisch und sollen daher ausgeschlossen werden.

Für die Fassaden der Garagen sind gleiche Farben und Materialien wie für das Hauptgebäude zu verwenden. Diese Festsetzung wird zur Sicherung einer attraktiven Gestaltung des Ortsbildes getroffen. Carports sind jedoch auch in anderen Materialien zulässig.

Auch die folgenden Festsetzungen dienen dem Schutz des Ortsbildes:
Innerhalb des gesamten Plangebietes sind eine Verschindelung von Fassadenteilen und sichtbare Rollladenkästen unzulässig.

Die Verwendung von glasierten Dachziegeln oder spiegelnden Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. So soll z.B. ausgeschlossen werden, dass Kunststoffverkleidungen für Fassaden verwendet werden, die Klinker imitieren.

Bei der Errichtung von z.B. Garagen sollten auch Dach- und Fassadenbegrünungen Berücksichtigung finden, um eine positive Wirkung auf das Mikroklima zu bewirken.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter wird ausgeschlossen, da diese in keiner Weise dem angestrebten Gebietscharakter entsprechen würden.

Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

Einfriedungen zu den öffentlichen Straßen (bei Eckgrundstücken zu beiden Straßenseiten) sind nur als Natursteinmauer, als schmiedeeiserner Zaun, als Laubholzhecke aus heimischen Arten oder Holzzaun zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Die zulässige Höhe der Einfriedungen zur Planstraße beträgt 0,80 m und zur Straße Thünenhof 1,60 m. Lebensbaum- und Scheinzypressengewächse (z.B. Thuja) sind als straßenseitige Einfriedungen unzulässig.

Die Vorgärten, mit Ausnahme der Zufahrten und Zuwegungen, sind gärtnerisch mit Rasen- und Pflanzflächen zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter bzw. als Lagerflächen genutzt werden. Der Vorgarten ist der Bereich zwischen öffentlicher bzw. privater Straße und straßenseitiger Baugrenze. Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Gärten, z.B. mit Rasen- oder Wiesenflächen sowie Pflanzflächen, anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

Die Stadt Bad Doberan weist darauf hin, dass wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen dieser nach § 86 Abs. 1 und 2 Landesbauordnung M-V (LBauO

M-V) erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften verstößt, ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt und mit Bußgeld gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V belegt werden kann.

2.4 Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes ist durch die Straße Thünenhof, die südlich des Plangebietes verläuft, gesichert. Diese wird im Rahmen der Planung auf eine Breite von 5,50 m erweitert, um eine ausreichende Fahrbahnbreite für Pkw sowie Lkw im Begegnungsverkehr zu gewährleisten. Besonders im Hinblick auf den Standort der Freiwilligen Feuerwehr und des städtischen Bauhofs östlich des Plangebietes ist ein Ausbau der Straße dringend notwendig. Für den Ausbau der Fahrbahn ist dabei eine Breite von 5,50 m vorgesehen, dies entspricht etwa der Breite im Bereich der Feuerwehr. Zusätzlich dazu soll ein Gehweg mit einer Breite von zwei Metern entlang des Plangebietes entstehen. Dieser wird ergänzt durch einen 2,50 m breiten Grünstreifen mit neu anzupflanzenden Bäumen. Zum südlichen Wohngebiet wird ein 1,50 m breiter Bankettstreifen geplant, als Abstandsfläche zu den auf den Grundstücken vorhandenen Hecken und Bäumen. Neben dem Fußweg soll ein 0,50 m breiter Bankettstreifen eingeplant werden.

Die verkehrliche Erschließung der künftigen Wohngrundstücke erfolgt über die Planstraße, die als öffentliche Ringstraße ausgebaut werden soll. Die Anbindung an die Straße Thünenhof erfolgt gegenüber der vorhandenen Einfahrt zum südlichen Wohngebiet. Die Straßenverkehrsfläche der Planstraße ist mit 5,55 m als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche festgesetzt und wird zur Verkehrsberuhigung von 2,0 m breiten Parktaschen untergliedert. Zusätzlich dazu wird je Seite ein 0,50 m breites Bankett festgesetzt. Die Planstraße wird künftig Bestandteil der vorhandenen Tempo-30-Zone.

Die erforderlichen Stellplätze für das Wohngebiet sind grundsätzlich außerhalb des öffentlichen Straßenraums auf den eigenen Grundstücken zu schaffen. Für Besucher des geplanten Wohngebietes sind entlang der Planstraße B Aufweitungen mit Parktaschen vorgesehen, die gleichzeitig für eine Verkehrsberuhigung innerhalb des Wohngebietes sorgen.

Entlang der Nienhäger Chaussee ist straßenbegleitend ein Fuß- und Radweg vorhanden, der nach Süden Richtung Stadtzentrum führt und im Norden entlang der Landesstraße L 13 sowie der Landesstraße L 12 Richtung Ostsee fortgeführt wird.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt ebenfalls in der Nienhäger Chaussee. Direkt an der Kreuzung Nienhäger Chaussee/Thünenhof befinden sich die Bushaltestellen der Regionalbus Rostock GmbH. Der Bahnhof Bad Doberan ist etwa zwei Kilometer vom Plangebiet entfernt. Von dort aus besteht auch die Möglichkeit, in den Sommermonaten mit der Mecklenburgischen Bäderbahn Molli bis nach Kühlungsborn zu fahren.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 41 beträgt rund 2,4 Hektar. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tab. 1: Flächenmaße innerhalb des Plangebietes, gerundete Werte.

Flächennutzung	Flächengröße in m ²
Allgemeines Wohngebiet	14 100
Verkehrsflächen	4 200
"Thünenhof", öffentlich	2 100
Planstraße, öffentlich	2 000
Fußweg, öffentlich	100
Grünflächen	5 700
Spielplatz, öffentlich	400
Parkanlage, öffentlich	2 300
Strauchhecke, öffentlich	1 300
Naturnahe Wiese, öffentlich	1 700
Summe Geltungsbereich	24 000

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Die Anlagen zur Ver- und Entsorgung der künftigen Baugrundstücke innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind neu herzustellen. Derzeit sind in den Randbereichen unter anderem Leitungen der Stadtwerke Rostock AG sowie des Zweckverbandes Kühlung bekannt. Die genauen Leitungsbestände wurden in der Vorbereitung der Planung bereits abgefragt. Ggf. erforderliche Umverlegungen bzw. Rückbaumaßnahmen von vorhandenen Anlagen innerhalb der künftigen Baugrundstücke werden im Rahmen der Erschließungsplanung mit den Ver- und Entsorgern abgestimmt.

3.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der Stadt Bad Doberan erfolgt durch den Zweckverband Kühlung (ZVK). Die Trinkwasserversorgung ist über die Anbindung an die vorhandene Leitung in der Nienhäger Chaussee vorgesehen. Im Rahmen des Straßenausbaus der Straße Thünenhof sollen neue Leitungen für das geplante Baugebiet sowie das vorhandene südliche Wohngebiet verlegt werden. Die erforderlichen vertraglichen Regelungen zur Wasserversorgung der künftigen Bebauung sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem ZVK zu treffen.

Die Löschwasserversorgung wird innerhalb der Stadt Bad Doberan über das vorhandene Trinkwassernetz sichergestellt. Gemäß Feuerlöschplan der Stadt Bad Doberan befinden sich im Bereich der Nienhäger Chaussee zwei Löschwasserhydranten, einer mit einer Entnahmemenge von maximal 48 m³/h für zwei Stunden sowie ein weiterer mit nur einer Entnahmemenge von maximal 24 m³/h für zwei Stunden bei der Einzelentnahme. Der leistungsfähigere Löschwasserhydrant liegt an der Kreuzung Nienhäger Chaussee/Thünenhof und somit maximal 190 m von der

östlichen Bebauung im neuen Wohngebiet entfernt. Eine Absicherung des Grundschutzes kann die Stadt Bad Doberan zusammen mit dem zuständigen Zweckverband gewährleisten.

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers in der Stadt Bad Doberan erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Kühlung (ZVK). Der neue Schmutzwasserkanal des geplanten Wohngebietes wird innerhalb der Planstraße verlegt und schließt die einzelnen Grundstücke an. Aufgrund des alten Leitungsbestandes soll auch die Abwasserleitung des südlich angrenzenden Wohngebietes erneuert werden. Die Leitungen treffen in der Straße Thünenhof aufeinander. Die Ableitung erfolgt gemäß des Geländeprofiles nach Norden bis zum vorhandenen Abwassersammler im Norden des Plangebietes innerhalb der Grünfläche "Naturnahe Wiese". Die erforderlichen vertraglichen Regelungen zur Sicherung der Ableitung des anfallenden Schmutzwassers aus dem Plangebiet sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem ZVK zu treffen.

Die alten Leitungen im Süden des Plangebietes werden verfüllt und die vorhandenen Schächte bis auf einen Meter unter der Erde zurückgebaut, sodass diese künftig kein Problem für die Anwohner darstellen.

Aufgrund der Kenntnisse über das Plangebiet geht die Stadt Bad Doberan davon aus, dass das anfallende Niederschlagswasser nicht auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden kann. Der vorhandene Regenwasserkanal entlang der Straßen ist bereits jetzt ausgelastet. Deshalb musste für das neue Wohngebiet eine separate Lösung gefunden werden. Der neu zu planende Regenwasserkanal wird in die Planstraße verlegt und soll dann nach Norden bis zum Gewässer II. Ordnung auf der gegenüberliegenden Seite der Landesstraße 13 geführt werden. Dadurch kann dem natürlichen Geländeprofil entsprechend eine Ableitung des Niederschlagswassers erfolgen.

Die Erschließungsplanung wurde im Verlauf der voranschreitenden Bebauungsplanung kontinuierlich mit den zuständigen Behörden, dem Wasser- und Bodenverband sowie dem Zweckverband Kühlung abgestimmt. Durch den neuen Niederschlagswasserkanal kommt es zu einer Einleitung in das Gewässer II. Ordnung Mühlenfließ. Eine Beeinträchtigung dieses Gewässers ist dabei auszuschließen.

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vor der Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken gesammelt und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden.

3.4 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Stromversorgung innerhalb der Stadt Bad Doberan ist durch die E.DIS AG gesichert. Die erforderlichen vertraglichen Regelungen zur Sicherung der Stromversorgung im Plangebiet sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit der E.DIS AG zu treffen. Entlang der Straße Thünenhof befinden sich eine Niederspannungs- sowie eine Mittelspannungsstromleitung. Gemäß der Stellungnahme der E.DIS AG zum Entwurf der Planung, wird für einen weiteren Anschluss an das Versorgungsnetz eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen in diesem Gebiet erforderlich. Für den

benötigten Transformator werden nach Abstimmungen zwischen der Stadt Bad Doberan und der E.DIS AG Flächen im öffentlichen Raum vorgehalten, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, aber angrenzend im Bereich des Bauhofs liegen. Die Versorgung mit Strom ist für das geplante Wohngebiet somit gesichert.

Des Weiteren befindet sich im Süden des Plangebietes eine Fernwärmeleitung der Stadtwerke Rostock AG. Diese sollte im Laufe der weiteren Erschließungsmaßnahmen ebenfalls in die Straße Thünenhof umverlegt werden, da sie sich ansonsten auf den privaten Grundstücken befinden würde. Im Westen liegt die Leitung etwa sieben Meter vom neu geplanten Fußweg entfernt und im Osten etwa vier Meter. Nach Aussage der Stadtwerke Rostock AG ist eine Umverlegung grundsätzlich möglich. Der genaue Bereich dafür ist rechtzeitig mit den Stadtwerken abzustimmen. Im Rahmen der fortgeschrittenen Erschließungsplanung wurde im Bereich der Planstraße der Anschluss an die Fernwärmeleitung vorgesehen, die vorhandene Leitung wird entsprechend den Bedürfnissen zurückgebaut. Für das geplante Wohngebiet gilt die Wärmesatzung der Stadt Bad Doberan.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von erneuerbaren Energien zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind gemäß den örtlichen Bauvorschriften zugelassen. So sollten Vorkehrungen für den Einsatz von mindestens 5 m² Solarthermie-Flächen je Einzelhaus getroffen werden. Die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie sollte bei der Exposition der Gebäude und der Dachflächen beachtet werden.

Südlich des geplanten Wohngebietes sind Telekommunikationskabel vorhanden. Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG oder andere Versorgungsträger sichergestellt. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche zu führen. Im Rahmen der Erschließungsplanung wurden im Bereich der Planstraße Fernmeldeleitungen vorgesehen.

3.5 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Rostock geregelt. Die Abfallbehälter sind am Tag der Entsorgung durch den jeweiligen Grundstückseigentümer an der Planstraße bereitzustellen.

Grundsätzlich sind Stellplätze für Abfallbehälter entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und eine Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Anfallende Abfälle und Baumaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

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

Im Plangebiet sind derzeit keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.

4. Immissionsschutz

Aufgabe von städtebaulichen Planungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Die Stadt Bad Doberan hat sich mit der Immissionsschutzproblematik auseinandergesetzt und bereits im Vorfeld der Planung ein Schallgutachten bei der ALN Akustik Labor Nord GmbH (ALN) beauftragt.

Im ersten Ergebnis wurden für den westlichen Bereich an der Nienhäger Chaussee Überschreitungen durch den Straßenverkehr festgestellt. Diese Problematik wurde im Städtebaulichen Konzept durch das Abrücken der Bauflächen von der Straße gelöst, sodass im Westen nun eine mindestens 20 Meter breite Grünfläche mit ergänzenden Heckenpflanzungen als Sichtschutz geplant wird. Die Baugrenze liegt zudem über 30 Meter von der Nienhäger Chaussee entfernt, um verträgliche Wohnverhältnisse gewährleisten zu können.

Des Weiteren hat ALN ermittelt, dass die Flächen des Bauhofes östlich des Gebietes zeitweise im Nachzeitraum zu laut sind. Bei näherer Betrachtung stellte sich heraus, dass diese Geräuschspitzen durch den Winterdienst des Bauhofes verursacht werden, da sich auf diesen Außenflächen das Kieslager befindet. Daraufhin wurde ein Termin mit dem Leiter des Bauhofes, dem Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, dem Büro ALN sowie dem Planungsbüro vereinbart, um eine Lösung für dieses Problem zu finden. Der Leiter des Bauhofes versicherte dabei, dass das Kieslager bisher bei Schneefall einmal am Tag etwa um halb fünf Uhr morgens angefahren wurde, um Kies zu holen. Diese eine Fahrt pro Tag kann, bei Nutzung eines Zwischenlagers in einer Bauhofhalle, jedoch auch im Tagzeitraum durchgeführt werden, sodass es nachts nicht mehr zu einer Überschreitung des Gewerbelärms kommt. Im Tagzeitraum führt diese Fahrt nicht zu einer Unverträglichkeit mit der geplanten Wohnnutzung.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete liegen bei tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) (Straßenlärm) bzw. 40 dB(A) (Gewerbelärm).

Als Grundlage für die Erarbeitung der Schalltechnischen Untersuchung lag dem Büro ALN auch die Schalltechnische Untersuchung des benachbarten Einkaufsmarktes vor. Daraus ergeben sich für das Bebauungsplangebiet Nr. 41 keine negativen Auswirkungen. Die Anlieferungen des Einkaufsmarktes wurden in der Schalltechnischen Untersuchung entsprechend den individuellen Anforderungen

geprüft. Die Belieferung des Einkaufsmarktes erfolgt auf der dem geplanten Wohngebiet abgewandten Seite. Der dem geplanten Wohngebiet am nächsten liegende Immissionspunkt befand sich bei der Berechnung in der Nienhäger Chaussee 40 (IO 6), das Wohnhaus an der Kreuzung Nienhäger Chaussee/ Thünenhof (siehe Anlage 1). Hier werden werktags Beurteilungspegel von tags 52,6 dB(A) und nachts 45,2 dB(A) erreicht. Im Bereich der Nienhäger Chaussee kommt es zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von bis zu 5 dB(A). Immissions-bestimmend ist die Belieferung des Bäckers vor 06.00 Uhr. Diese Überschreitungen werden vermieden, wenn auf die Nachtbelieferung des Bäckers verzichtet und diese auf den Tagzeitraum (06.00 – 22.00 Uhr) verlegt wird.

In der Schalltechnischen Untersuchung des Einkaufsmarktes wurden deshalb folgende Regelungen getroffen:

"Der Schallschutz in der Nachbarschaft ist gegeben, wenn folgende Maßnahmen beachtet und realisiert werden:

- Beschränkung der Öffnungszeit für den NORMA-Markt auf 06:30 - 21:30 Uhr sowie für den Bäcker und den Fleischer auf 06.00 - 22.00 Uhr.
- Beschränkung der Lieferzeiten für den NORMA-Markt, den Bäcker und den Fleischer auf den Tagzeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr.
- Beschränkung der installierten Schalleistung für die im Freien befindlichen Aggregate der Raumlufttechnik auf maximal 63 dB(A) für den NORMA-Markt und auf maximal 63 dB(A) für den Fleischer."

Dadurch können am IO 6 die notwendigen Beurteilungspegel eingehalten werden (siehe Anlagen 2 u. 3). Da das geplante Wohngebiet etwas weiter vom Einkaufsmarkt entfernt liegt, kann davon ausgegangen werden, dass die Beurteilungspegel auch dort eingehalten werden. Auch durch den im Westen des Geltungsbereiches geplanten Grünzug in einer Breite von 18 bis 20 m können negative Auswirkungen auf das Wohngebiet gemindert werden.

Das Schallgutachten für den vorliegenden Bebauungsplan zeigt bei der Betrachtung des Gewerbelärms insgesamt eine Unterschreitung des Tages-Immissionsrichtwertes der TA-Lärm um mindestens 3 dB(A) im gesamten Plangebiet. Im Nachtzeitraum wird der Immissionsrichtwert nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten. An den geplanten Baugrenzen im Westen des Plangebietes werden maximale nächtliche Beurteilungspegel von gerundet 41 dB(A) prognostiziert. Der nächtliche Immissionsrichtwert von 40 dB(A) wird um 1 dB überschritten. Diese Überschreitung liegt im Rahmen der Prognosegenauigkeit. Schallschutzmaßnahmen gegenüber Gewerbelärm werden somit nicht notwendig.

Im Ergebnis zeigt die Untersuchung des Straßenlärms, dass die Überschreitungen der Orientierungswerte auf die straßennahen Bereiche an der Nienhäger Chaussee begrenzt sind. Hier kommt es tags sowie nachts zu einer Überschreitung des Orientierungswertes um 3 dB(A) an der westlich geplanten Baugrenze. Im straßenentfernten Bereich im östlichen Plangebiet können die Orientierungswerte am Tag und in der Nacht eingehalten werden.

Die vorgelegte Schalltechnische Untersuchung zeigt, dass aufgrund der prognostizierten Orientierungswertüberschreitungen durch Straßenverkehrslärm Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen werden aus städtebaulicher Sicht durch die Stadt Bad Doberan ausgeschlossen, sodass die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen durch das Büro ALN empfohlen wird. Dazu erfolgte die Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. eine

Berechnung des resultierenden Außenlärmpegels für die Bereiche, in denen sich Gewerbe- und Straßengeräusche überlagern.



Abb. 5: Schalltechnische Untersuchung des Plangebietes, Maßgeblicher Außenlärmpegel, ALN 2018.

Die Ergebnisse zu den maßgeblich resultierenden Außenlärmpegeln lassen sich wie folgt zusammenfassen (siehe Abb. 6):

- im straßennahen Bereich im Westen des Plangebietes maßgebliche resultierende Außenlärmpegel von 63 dB(A)
- im straßenentfernten Bereich im Osten des Plangebietes maßgebliche resultierende Außenlärmpegel von 60 dB(A).

Daraus ergeben sich folgende immissionsschutzrechtliche Festsetzungen:

Für dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Büro, Wohn- und Schlafzimmer) sind folgende Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile für die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche einzuhalten:

Tab. 2: Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ (dB) ¹⁾	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Bürräume und Ähnliches
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30

¹⁾ resultierendes Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (Wände/Dach, Fenster und Lüftung zusammen)

Für die von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bauweise um 5 dB(A) gemindert werden.

Wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastigung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren, kann von den immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen abgewichen werden.

Folgender Hinweis wird in Bezug auf die Schalltechnische Untersuchung gegeben: Das Gelände der Feuerwehr wurde in der Schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Die dort getätigten Arbeiten wirken sich nicht nachteilig auf das geplante Wohngebiet aus, ebenso wenig auf die bereits vorhandene Wohnbebauung. Für die unvermeidbaren Ausfahrten mit Sondersignal gilt gemäß TA Lärm eine Ausnahmeregelung. Tritt ein "ungewöhnliches, nicht voraussehbares [...] und plötzlich eintretendes Ereignis, das die Gefahr eines unverhältnismäßigen Schadens mit sich bringt" (siehe 7.1 Ausnahmeregelung für Notsituationen, TA Lärm) auf, dürfen die Immissionsrichtwerte überschritten werden. Die Notfalleinsätze der Feuerwehr sind entsprechend zu bewerten, weil sie von übergeordnetem öffentlichem Interesse sind.

5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die Flächen des Plangebietes stehen teilweise im Eigentum der Stadt Bad Doberan und teilweise im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA). Derzeit läuft ein Umlegungsverfahren für den Bereich des Geltungsbereiches, sodass die Stadt Bad Doberan Eigentümerin der Fläche wird.

Die Planungskosten werden von der Stadt Bad Doberan übernommen. Die Refinanzierung der anfallenden Kosten erfolgt über den Grundstücksverkauf.

6. Umweltbelange

6.1 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Die Stadt Bad Doberan liegt laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP) vom August 2011 im Tourismusschwerpunktraum.

Gemäß den Angaben des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Mittleres Mecklenburg/Rostock (GLRP MM/R) von April 2007 ist die Stadt Bad Doberan der Land-

schaftszone "Ostseeküstenland" zugeordnet. Kleinräumiger betrachtet, befindet sich das Plangebiet in der Großlandschaft "Unterwarnowgebiet" und der Landschaftseinheit "Häger Ort" (s. Karte 1, GLRP MM/R 2007).

Das Umland des Plangebietes bzw. des nordöstlichen Siedlungsbereiches von Bad Doberan ist in Teilen als Bereich mit hoher und sehr hoher Schutzwürdigkeit für Arten und Lebensräume ausgewiesen (s. Karte 3, GLRP MM/R 2007). Boden und das Grund- und Oberflächenwasser werden mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit bewertet (s. Karte 4 und 6, GLRP MM/R 2007). Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes wird als Bereich mit mittlerer bis sehr hoher Schutzwürdigkeit dargestellt (s. Karte 8, GLRP MM/R 2007). Landschaftliche Freiräume liegen nördlich des Rotbachs und haben eine hohe Schutzwürdigkeit (s. Karte 9, GLRP MM/R 2007).

Nördlich von Bad Doberan befindet sich das FFH-Gebiet DE 1837-301 "Conventer Niederung", das etwa 750 m Luftlinie vom Plangebiet entfernt ist. Zwischen FFH-Gebiet und Plangebiet liegen die Nienhäger Chaussee (Gemeindestraße) sowie das Wohngebiet Kammerhof, sodass eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen auszuschließen ist. Die mit der vorhandenen Wohnbebauung einhergehenden Wirkungen werden durch das geplante Vorhaben nicht signifikant erhöht. Die Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsprüfung wird als nicht erforderlich erachtet.

Etwa 200 m nördlich vom Plangebiet liegt das Landschaftsschutzgebiet "Kühlung" (LSG 54a) (Karte 11, GLRP MM/R 2007). Zwischen Plangebiet und LSG verläuft die Landesstraße L 13. Somit ist auch hier eine Vorbelastung durch bestehende Störfaktoren gegeben und eine weitere Beeinträchtigung des LSGs durch das geplante Wohngebiet auszuschließen.

Die Flächen des Plangebietes liegen nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Nach Angaben des Geoportals von Mecklenburg-Vorpommern sind innerhalb des Plangebietes oder unmittelbar angrenzend keine gemäß § 20 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) gesetzlich geschützten Biotop vorhanden. Ca. 170 m südlich des Plangebietes wächst ein naturnahes Feldgehölz am Gelände der Feuerwehrwache. Eine mittelbare Beeinträchtigung des Feldgehölzes ist aufgrund der dazwischen liegenden Feuerwehrwache und dem Bauhof und der damit verbundenen Vorbelastung des Feldgehölzes nicht zu erwarten.

Direkt östlich an das Plangebiet angrenzend wächst eine breite Feldhecke, die den Bauhof von drei Seiten zu landwirtschaftlichen Flächen abgrenzt. Dieser Ackerschlag ist mit sechs Hektar verhältnismäßig klein und von allen Seiten von Gemeinde- und Landesstraßen sowie Siedlungsflächen umgeben (vgl. Abb. 1). Die Hecke bildet somit keinen Abschluss zwischen Siedlung und freier Landschaft, sondern fungiert als Abschirmpflanzung für den Bauhof innerhalb des Stadtgebietes. Diese Feldhecke wird seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock als geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V eingestuft. Die naturnahe Entwicklung der Hecke wird seitens der Stadt Bad Doberan als wichtig und erhaltenswert eingestuft. Die Hecke ist nicht Bestandteil der Planung und wird durch das Allgemeine Wohngebiet nicht in ihrer aktuellen Ausprägung beeinträchtigt. Östlich der Hecke grenzt derzeit der Bauhof an. Mit den Hausgärten des geplanten Wohngebietes westlich der Hecke erfolgt keine weitere Beeinträchtigung des Biotops im Vergleich zur jetzt angrenzenden bewirtschafteten Ackerfläche.

6.2 Bestandsbeschreibung

Die vorhandene Vegetation und die derzeitigen Nutzungstypen des Untersuchungsraumes wurden anhand einer flächendeckenden Biotopkartierung auf Grundlage der "Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen", Heft 2, 2013 des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG), der allgemeinen Standardliteratur zur Bestimmung der Flora sowie anhand des aktuellen Lage- und Höhenplanes erfasst.

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Stadtrandgebiet von Bad Doberan auf nach Nordost hin leicht abfallendem Gelände und besteht hauptsächlich aus Ackerfläche (ACL).

An das Plangebiet grenzen:

- im Norden eine Ackerfläche,
- im Osten eine Hecke bzw. der Bauhof
- im Süden die Gemeindestraße Thünenhof und Wohnbebauung sowie
- im Westen die Gemeindestraße Nienhäger Chaussee, Einzelhandelseinrichtungen und Wohnbebauung.

Die Ackerfläche wird im Norden durch die Landesstraße L 13 begrenzt, die den Siedlungsabschluss der Stadt bildet. Daran schließt sich die offene Feldflur mit Mühlenfließ und Rotbach sowie gewässerbegleitenden Feldgehölzen an.

Durch die benachbarte Wohnbebauung im Süden und Westen gliedert sich das geplante Wohngebiet in das bestehende Gefüge aus Siedlungsflächen ein. Das Plangebiet ist aufgrund der genannten benachbarten Nutzungen als stark anthropogen beeinflusst einzustufen.

Östlich grenzt an das Plangebiet, wie bereits beschrieben, eine 10 m breite Siedlungshecke (PHW) aus Weißdorn, Weiden, Robinie, Pappel und Traubenkirsche und teilweise aus Ziergehölzen, wie Deutzie, an.

Südlich zwischen Thünenweg und Ackerfläche wächst eine niedrige Spierstrauch- und Liguster-Hecke (PHW), die mehrmals im Jahr in Form geschnitten wird. Da im Zuge der Planung eine Verbreiterung des Thünenweges vorgesehen ist, ist die Rodung der Hecke erforderlich.

Im Westen zwischen Ackerfläche und Nienhäger Chaussee verläuft ein asphaltierter Radweg (OVF).

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung - Relevanzprüfung

Die Ermittlung der potentiell betroffenen Arten der Fauna erfolgt anhand einer Potentialanalyse. Die Grundlage dafür bildet die Erfassung der aktuellen Habitatausstattung des Untersuchungsraumes und die Einschätzung ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung. Die Abschätzung der potentiell im Untersuchungsraum vorkommenden Arten erfolgt anhand ihrer Lebensraumsprüche und ihrer regionalen Verbreitung. Werden auf diese Weise europarechtlich geschützte Arten festgestellt, werden diese näher untersucht (Relevanzprüfung); d.h. es wird zunächst die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 i.V.m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchgeführt.

Artenschutzrechtliche Grundlagen

Durch die Novellierungen des BNatSchG vom 12. Dezember 2007 und 29. Juli 2009 (seit 01. März 2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. Dies kann u.a. mittels einer faunistischen Potenzialabschätzung zur Ermittlung möglicher Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten (Artenschutzprüfung) durchgeführt werden. Mit den Regelungen der § 44 Abs. 1, 5, 6 und § 45 Abs. 7 BNatSchG sind die entsprechenden Vorgaben der FFH-Richtlinie (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der Vogelschutzrichtlinie (Art. 5, 9 und 13 VS-RL) in nationales Recht umgesetzt worden. In § 44 BNatSchG Abs.1 Nr. 1-4 ist folgendes dargelegt:

"Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören."

Bei dem geplanten Eingriff können Arten, die nach § 44 BNatSchG besonders oder streng geschützt sind, betroffen sein. Die besonders geschützten bzw. streng geschützten Tier- und Pflanzenarten werden in § 7 Abs. 2 Nr. 13 bzw. Nr. 14 BNatSchG definiert. Als besonders geschützt gelten demnach:

- a) Arten des Anhangs A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 (EU-Artenschutzverordnung),
- b) nicht unter a) fallende, in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) geführte Arten,
- c) alle europäischen Vogelarten und
- d) Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 BNatSchG aufgeführt sind.

Den europäischen Vogelarten kommt im Schutzregime des § 44 Abs. 1 BNatSchG eine Sonderstellung zu: Gemäß den Begriffsbestimmungen zählen sie zu den besonders geschützten Arten, hinsichtlich der Verbotstatbestände sind sie jedoch den streng geschützten Arten gleichgestellt. Weiterhin sind einzelne europäische Vogelarten über die Bundesartenschutzverordnung oder Anhang A der EU-Verordnung 338/97 als streng geschützte Arten definiert.

Bei den streng geschützten Arten handelt sich um besonders geschützte Arten, die aufgeführt sind in:

- a) Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 (EU-Artenschutzverordnung),
- b) Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) oder
- c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG.

In artenschutzrechtlicher Hinsicht relevant sind im vorliegenden Fall die europäischen geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten. Auf diese wird im Folgenden entsprechend eingegangen, d.h. es wird eine Abschätzung des Lebensraumpotenzials dieser artenschutzrechtlich bedeutenden Gruppen im Geltungsbereich vorgenommen. Wenn es erforderlich wird, müssen für diese Arten vor Realisierung der Baumaßnahmen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden. Können Verbotstatbestände auch mit Hilfe von CEF-Maßnahmen nicht verhindert werden, so ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

Im Folgenden sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren zu untersuchen. **Baubedingte Wirkfaktoren** des Vorhabens sind temporär und nur auf die Dauer des Baubetriebes zur Herstellung des Wohngebietes befristet.

Temporäre **baubedingte Wirkungen** sind bei dem geplanten Vorhaben durch die visuellen Störwirkungen, die Lärmemissionen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge sowie durch die Baufeldfreimachung zu erwarten. Bei der Baufeldfreimachung (Beseitigung der Vegetation) ist ein Verlust von Habitaten potentiell vorkommender Arten nicht auszuschließen. Eine baubedingte Flächeninanspruchnahme durch die Lagerung von Baumaterial und -maschinen ist potentiell möglich.

Anlagebedingte Wirkfaktoren ergeben sich aus der Versiegelung von Flächen zur Errichtung von Gebäuden und Herstellung erforderlicher Zufahrten sowie Wege. Habitatverluste potentiell vorkommender Arten sind nicht auszuschließen.

Bedingt durch den **Betrieb** der Einfamilienhäuser können Lärmemissionen (z.B. Pkw) und Bewegungsreize auftreten. Der Standort des geplanten Vorhabens liegt nördlich und östlich bereits vorhandener Wohnbebauung. Östlich des Plangebietes befindet sich der Bauhof. Hier ist durch den täglichen Betrieb durch beispielsweise Baufahrzeuge und Werkstätten von einer stärkeren Vorbelastung auszugehen. Daher ist eine signifikante Erhöhung der Lärmemissionen mit Realisierung des Vorhabens auszuschließen. Die weitere Betrachtung betriebsbedingter Wirkungen auf potentiell vorkommende Arten entfällt.

Artenschutzrechtliche Potentialanalyse

Das Plangebiet liegt durch angrenzende Gemeinde- und Landesstraßen, Einzelhandelseinrichtungen, Wohngebiete und Bauhof innerhalb eines stark anthropogen beeinflussten Raumes. Ein Anschluss an offene Landschaft ist auch nach Norden hin nicht gegeben, da hier die Landesstraße L 13 den Acker zerschneidet und somit mögliche faunistische Verflechtungen mit dem Mühlenfließ und dort vorhandenen Feldgehölzen unterbindet. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist von Ackerflächen geprägt. Die im Osten angrenzende Hecke am Bauhof stellt sich als einzige

mögliche Habitatstruktur, z.B. für Gebüschbrüter dar. Der Wirkraum des Vorhabens erstreckt sich daher über den Bereich der Ackerfläche und der vorhandenen Hecken am Bauhof.

Für das Wohngebiet wird ausschließlich intensiv genutzte Ackerfläche und eine Siedlungshecke aus nicht-heimischen Sträuchern überplant und teilweise versiegelt. Auf den Privatgrundstücken werden vor allem Ziergärten entstehen, die durch Blühsträucher und Stauden zumindest für einige Insektengruppen ein vergleichsweise höheres Nahrungsangebot bereithalten.

Aufgrund der anthropogenen Überformung (Ackernutzung) und der unmittelbaren Nähe zu Gewerbe- und Wohnflächen weist der Untersuchungsraum keine idealtypischen Lebensraummerkmale der Artengruppen Säugetiere/Fledermäuse, Reptilien, Fische, Falter, Käfer, Libellen und Weichtiere auf. Es sind weder Gewässer als Habitat für Fische und Amphibien noch Gebäude und Gehölze mit geeigneten Rissen, Spalten oder Höhlen als potentielles Quartier für Fledermäuse im Plangebiet vorhanden. Auch Habitate für Reptilien (z.B. sonnenexponierte Ansammlungen von Steinen, ungestörte grabbare Böden zur Eiablage) sowie blütenreiche Säume für Falter und Käfer fehlen.

Die angrenzende Hecke eignet sich als Jagdhabitat für Fledermäuse. Da die Hecke durch das Vorhaben nicht verändert wird, bleibt diese Funktion vollständig erhalten.

Aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen für Amphibien (temporäre Gewässer, Klein- bzw. Stillgewässer) besitzt der Untersuchungsraum höchstens eine Bedeutung als Wanderkorridor. Der anthropogen geprägte Biototypenbestand des Plangebietes weist keine besonders bzw. streng geschützte Arten der Flora auf. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erkennen.

Generell erfolgt kein Eingriff in bestehende Wertbiotope.

Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG der aufgeführten Artengruppen sind auszuschließen.

Die Hecke angrenzend an das Plangebiet eignet sich als Nist- und Nahrungshabitat für Brutvögel sowie als Winterquartier für Amphibien. Zudem sind potentiell Verflechtungen zwischen den Habitaten Ackerfläche und Gehölze zu erwarten. Daher wird nachfolgend eine Prüfung der Verbotstatbestände für die potentiell vorkommenden Brutvögel und Amphibien vorgenommen.

Brutvögel:

Bei der Betrachtung der bestehenden Biotopausstattung ist mit typischen, wenig störungsempfindlichen Arten des Siedlungsraumes zu rechnen, die das Plangebiet als Nahrungshabitat nutzen. Die Offenlandflächen eignen sich durch die intensive Bewirtschaftung bzw. die unmittelbare Nähe zu Wohn- und Gewerbeflächen nicht als Bruthabitat. Hier sind als Störquellen Lärm- und Bewegungsreize sowie ein erhöhtes Prädationsrisiko zu nennen. Die einzige artenschutzrechtlich relevante Brutvogelart ist die Feldlerche, für die das mit Roggen bestellte Feld potentielle Nistmöglichkeiten bietet. Es ist anzunehmen, dass durch die intensive Bewirtschaftung, Lärm- und Bewegungsreize und das erhöhte Prädationsrisiko durch benachbarte Wohngebiete die Brut häufig gestört wird. Bei Vor-Ort-Begehungen wurde kein Vorkommen der Feldlerche registriert. Es besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz, da die Habitatfunktion im Umfeld weiter erfüllt wird. Es kommt auch zu keinen Auswirkungen auf lokale Populationen.

Ferner als Bruthabitat sind die genannten Hecken von Bedeutung. Die den Bauhof umgebende Hecke bleibt vollständig erhalten. Akustische und optische Wirkungen werden mit Umsetzung des Vorhabens im Vergleich zur gegenwärtigen Situation (Gewerbe- und Verkehrsgeräusche) nicht signifikant erhöht.

Die für die Rodung vorgesehene Spierstrauch-Hecke ist nicht als Bruthabitat geeignet. Sie wird mehrmals im Jahr in Form geschnitten und hat nur eine Höhe von etwa einem Meter. Sie besteht ausschließlich aus nicht heimischen Sträuchern.

Somit können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auf potentiell vorkommende Brutvogelarten ausgeschlossen werden.

Amphibien:

Im Untersuchungsgebiet und angrenzend daran sind keine Gewässer vorhanden, die sich als Laichgewässer eignen. Die im Plangebiet vorhandenen bzw. die angrenzenden Gehölzflächen eignen sich potentiell als Winterquartier für Amphibien, sodass Wanderungsbewegungen von Amphibien im Plangebiet möglich sind. Allerdings ist die Verbindung zu potentiellen Laichgewässern (z.B. Mühlenfließ) durch stark befahrene Straßen unterbrochen, die sich als Wanderungshindernis darstellen. Die angrenzenden Gehölze spielen daher als potentielle Winterquartiere nur eine untergeordnete Rolle.

Eine Barrierewirkung durch die entstehenden Baukörper oder eine bau- oder betriebsbedingte Beeinträchtigung von Tieren bei möglichen Wanderbewegungen liegt nicht vor, da davon auszugehen ist, dass von den Amphibien eher Winterquartiere nördlich der Landesstraße aufgesucht werden.

Somit werden bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen ausgeschlossen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG können nicht eintreten.

CEF- Maßnahmen

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen = continuous ecological functionality-measures) zum Erhalt der ökologischen Funktionalität sind nicht erforderlich.

Vermeidungsmaßnahmen

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung sind keine Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

6.4 Grünordnerische Festsetzungen

Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

Straßenbegleitend zur Straße Thünenhof sind Hochstämme der Baumart Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) und straßenbegleitend zur Straße Nienhäger Chaussee sind Hochstämme der Baumart Winter-Linde (*Tilia cordata*) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Bäume in der Mindestqualität StU 14-16 cm 3xv zu verwenden. Die Baumscheiben mit niedrigwüchsigen Sträuchern

und Stauden zu bepflanzen, ist zulässig. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" ist als Kleinkinderspielplatz zu gestalten. Die Anlage von Strauchgruppen und wasserdurchlässigen Wegen, die der fußläufigen Erschließung des Spielplatzes dienen, ist zulässig. Es ist ein Schneeball-Ahorn (*Acer opalus*) in der Mindestqualität StU 16-18 cm 3xv anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist als Rasenfläche zu gestalten. Die Anlage von Staudenbeeten, Strauchgruppen und wasserdurchlässigen Wegen, die der fußläufigen Erschließung der Grünfläche dienen, ist zulässig. Innerhalb der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist die Anpflanzung von Gehölzen unzulässig.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 1,50 m tiefe Schnitt-Hecken aus Sträuchern der Pflanzliste A anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es können sowohl eine als auch mehrere Straucharten verwendet werden.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturnahe Wiese" ist eine Wiese anzulegen und extensiv zu pflegen. Es ist maximal 1 bis 2 Mal pro Jahr eine Mahd nach Abblühen der bestandsbildenden Arten vorzunehmen. Es hat eine Einsaat mit einer standortgerechten Regelsaatgutmischung für artenreiches Extensivgrünland zu erfolgen. Nach der Mahd ist das Mähgut abzutransportieren. Die Pflege ist langfristig zu sichern. Die Anpflanzung von Gehölzen ist unzulässig.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Strauchhecke" ist eine freiwachsende Hecke aus heimischen Sträuchern der Pflanzliste B anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in drei Reihen sowie in artengleichen Gruppen, ca. je 6 einer Art, und im Verbund 1,5 m x 1,5 m anzuordnen. An den Längsseiten der Strauchhecke sind Brachsäume von 2,5 m zu belassen, die einmal jährlich zu mähen sind. Zum Schutz vor Verbiss ist die Strauchhecke mit einem Wildschutzzaun einzufrieden. Die erforderliche Entwicklungspflege beträgt mindestens drei Jahre. Die Anpflanzung von Bäumen ist hier unzulässig.

Für alle Baumpflanzungen entlang der Straßen sowie innerhalb der öffentlichen Grünflächen gilt, dass die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte entsprechend den örtlichen Erfordernissen geringfügig verschoben werden können. Das erforderliche Lichtraumprofil ist zu berücksichtigen.

Zum Schutz des Bodens und Grundwassers ist die Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen unzulässig.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

Die Maßnahmen sind spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Fertigstellung der verkehrstechnischen Erschließungsmaßnahmen umzusetzen.

Alle privaten Stellplätze sowie Grundstückszufahrten sind in der Bauweise Schotterrasen, Rasengitter, offenporiges Pflaster oder wassergebundene Wegedecke zu befestigen.

Pflanzliste A

Ziersträucher der Mindestqualität 100-125, 3xv:

Liguster	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
Spierstrauch	(<i>Spiraea ssp.</i>)
Blut-Johannisbeere	(<i>Ribes sanguineum</i>)
Forsythie	(<i>Forsythia x intermedia</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Feuerdorn	(<i>Pyracantha ssp.</i>)
Berberitze	(<i>Berberis thunbergii</i>)
Schneebeere	(<i>Symphoricarpus albus var. Laevigatus</i>)

Pflanzliste B

Einheimische Sträucher in der Mindestqualität 100-125, 3xv in der prozentual angegebenen Menge:

Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna/laevigata</i>) 65%
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>) 10 %
Kreuzdorn	(<i>Rhamnus cathartica</i>) 10 %
Hunds-Rose	(<i>Rosa canina</i>) 5 %
Pfaffenhütchen	(<i>Euyonymus europaea</i>) 5%
Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i>) 5 %

6.5 Planwirkungen

Erhebliche Wirkungen auf die Umwelt sind mit Realisierung der vorliegenden Planung nicht zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Ackerfläche und die Schnitthecke erhalten.

7. Sonstiges

Im Geltungsbereich sind Bodendenkmale bekannt. Die Veränderung oder Beseitigung des Bodendenkmals kann nach § 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock den Beginn jeglicher Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden bei Erdarbeiten weitere Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

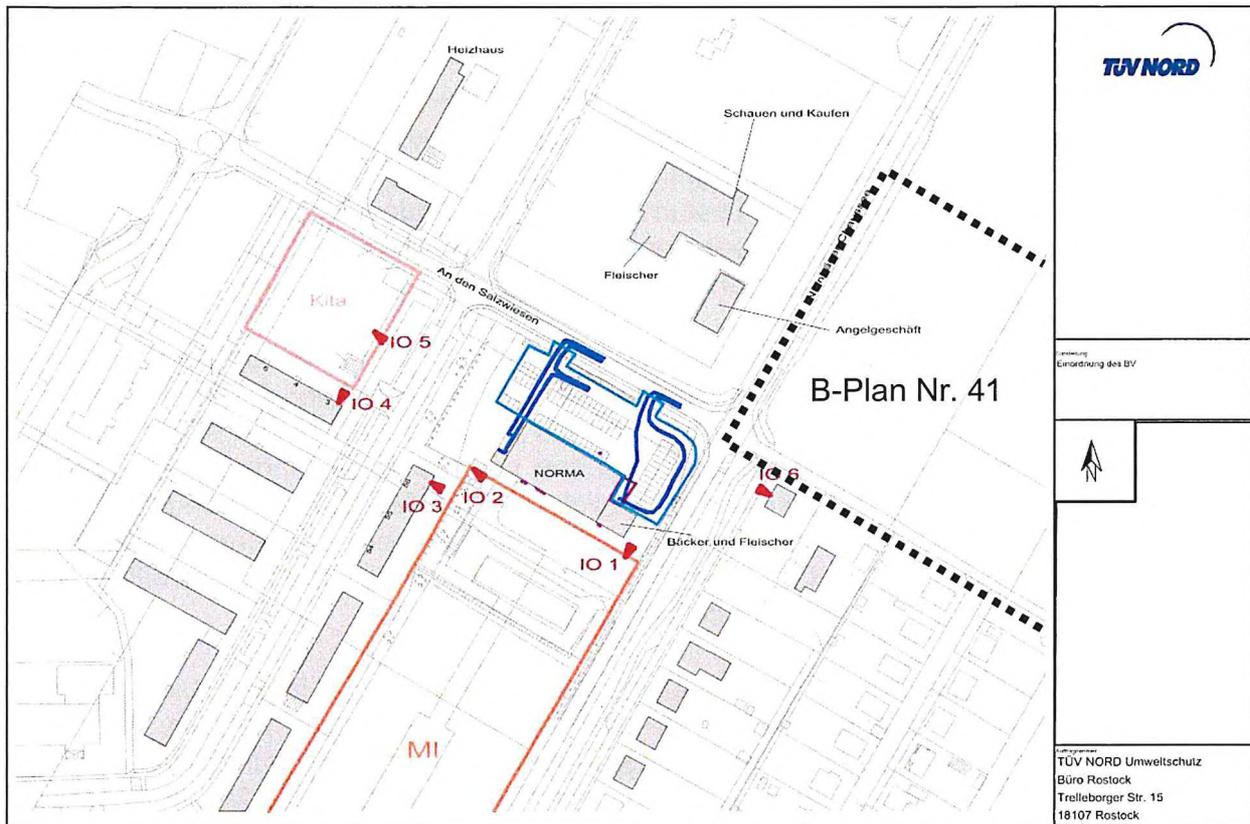
Für das Allgemeine Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 41 gilt die Wärmesatzung der Stadt Bad Doberan i.d.F. der 1. Änderung vom 31.01.2017.
Im Bereich der öffentlichen Parkanlage sowie des öffentlichen Spielplatzes gilt die Grünordnungssatzung der Stadt Bad Doberan vom 04.03.2005.

Bad Doberan, den **27. MRZ. 2019**




.....
Der Bürgermeister

Anhang

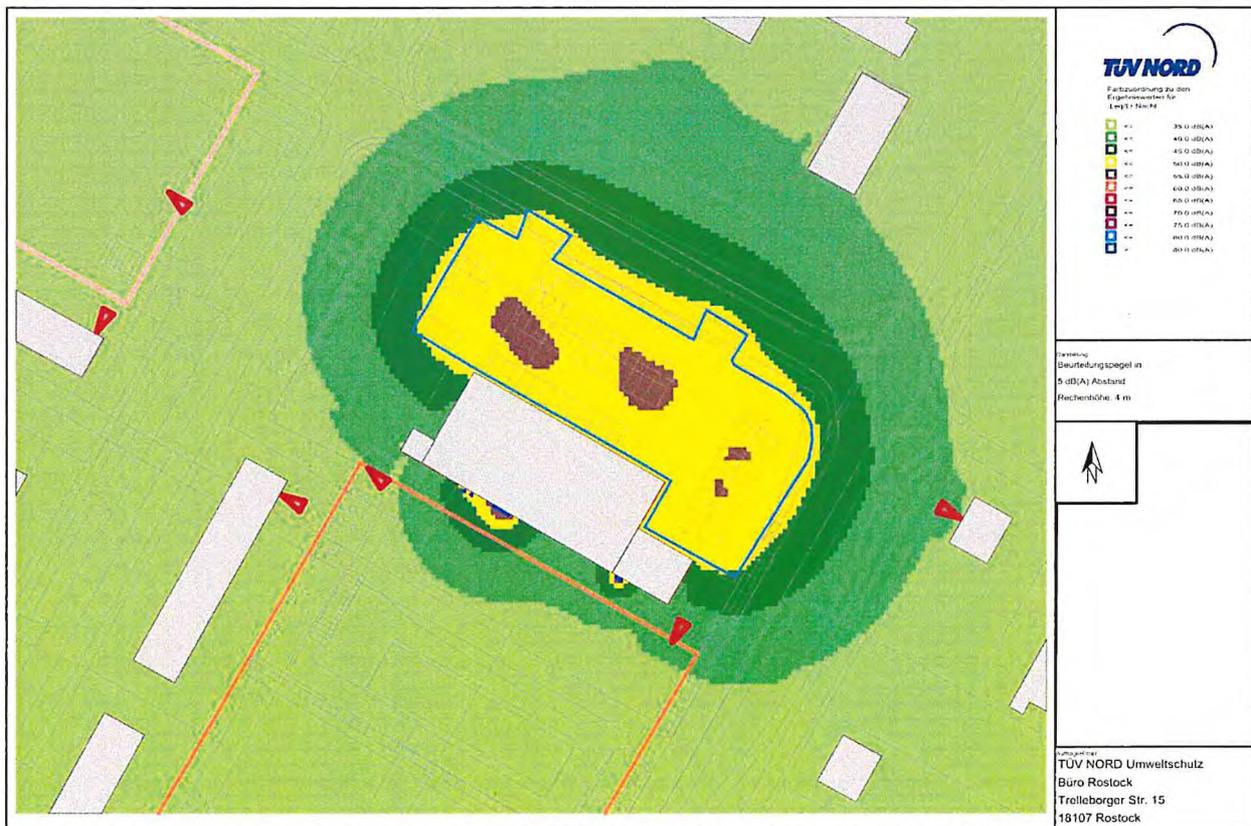


Anlage 1: Immissionspunkte der Schalltechnischen Untersuchung des Einkaufsmarktes mit Geltungsbereich des geplanten Wohngebietes. Quelle: Verändert nach TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, 2014.

Stadt Bad Doberan - Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41
 "Wohngebiet an der Nienhäger Chaussee"



Anlage 2: Rasterlärnkarte tags bei Belieferung des Bäckers nach 6:00 morgens,
 Quelle: TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, 2014.



Anlage 3: Rasterlärnkarte nachts bei Belieferung des Bäckers nach 6:00 morgens,
 Quelle: TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, 2014.

