



## Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Bad Doberan für die Sommerrodelbahn am Stülower Weg – hier: Billigung des Vorentwurfes

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Stadtentwicklung und Umwelt	<i>Datum</i> 17.10.2022
<i>Einreicher:</i> Bürgermeister	

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt (Vorberatung)	08.11.2022	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	21.11.2022	Ö

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Bad Doberan für die Sommerrodelbahn am Stülower Weg wird gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.
2. Die Flächen des Teilbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 nehmen den nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes ein. Der Bebauungsplan Nr. 31 selbst wird begrenzt:
  - im Norden durch den Stülower Weg,
  - im Westen durch den Stülower Weg,
  - im Süden durch die Bahnanlagen,
  - im Osten durch Grünflächen und Sportanlagen.Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 nimmt den nordöstlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 ein. Die Flächen des Bereiches der 1. Änderung befinden sich südlich des Stülower Weges/des Stülower Baches und westlich des Glashäger Baches. Der Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 wird wie folgt begrenzt:
  - nördlich durch den Stülower Bach,
  - östlich durch den Glashäger Bach,
  - westlich durch die Zufahrt zur Sommerrodelbahn und die Flächen für Stellplätze,
  - südlich durch die Sommerrodelbahn.Die Planbereichsgrenzen sind dem Übersichtsplan zu entnehmen.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen.

4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

**Sachverhalt:**

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Doberan hat am 28.05.2018 den Aufstellungsbeschluss zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Bad Doberan für die Sommerrodelbahn am Stülower Weg gefasst.

In der Folge wurden die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen für die Verfügbarkeit der Flächen und die Inanspruchnahme für die Sommerrodelbahn zwischen der Stadt Bad Doberan und dem Vorhabenträger entsprechend geregelt. Die beabsichtigten Flächen im Nordosten der Sommerrodelbahn stehen für die Nutzung als Flächen für Versorgung und Infrastruktur zur Verfügung. Mit diesen Flächen für die Infrastruktur ist eine Ergänzung und Arrondierung des Bereiches der Sommerrodelbahn vorgesehen.

Zwischenzeitlich wurden Abstimmungen mit der Forstbehörde bezüglich der Übereinstimmung mit den Zielen und Anforderungen der Forstbehörde geführt. Von einem Einvernehmen der Zielsetzungen kann ausgegangen werden. Die derzeitigen Nutzungen im Plangebiet werden entsprechend im Einvernehmen mit der Forstbehörde gesehen. Die Zielsetzungen für die Sommerrodelbahn und die touristische Infrastruktur werden auf der bisher als Grünfläche festgesetzten Fläche umgesetzt. Weitere Aktivitäten für fremdenverkehrliche Entwicklungen und Freizeitbetätigungen werden vorbereitet.

Die Flächen des Bereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 werden begrenzt:

- nördlich durch den Stülower Bach,
- östlich durch den Glashäger Bach,
- westlich durch die Zufahrt zur Sommerrodelbahn und die Flächen für Stellplätze,
- südlich durch die Sommerrodelbahn.

Mit der Sommerrodelbahn sollen Zielsetzungen im Kontext mit dem Kur- und Heilwald der Stadt Bad Doberan gesucht werden. Der Kur- und Heilwald verbindet Waldbereiche nördlich und südlich der Bahnlinie. Die Sommerrodelbahn wird als ein ergänzender Funktionsbereich gesehen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sind ergänzende artenschutzrechtliche Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen festzulegen und zu bestimmen.

Die Zielsetzungen der Stadt Bad Doberan werden mit dem Vorentwurf bekannt gegeben und die Beteiligungsverfahren werden mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Einnahmen	
Keine haushaltsmäßige Berührung	X

Mittel stehen zur Verfügung in Haushaltsstelle	
Deckungsvorschlag	
Mittel stehen <b>nicht</b> zur Verfügung	

**Anlage/n**

1	BV-211-22 Anlage 1 Satzung (öffentlich)
2	BV-211-22 Anlage 2 Teil B Text (öffentlich)
3	BV-211-22 Anlage 3 Begründung (öffentlich)

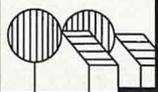
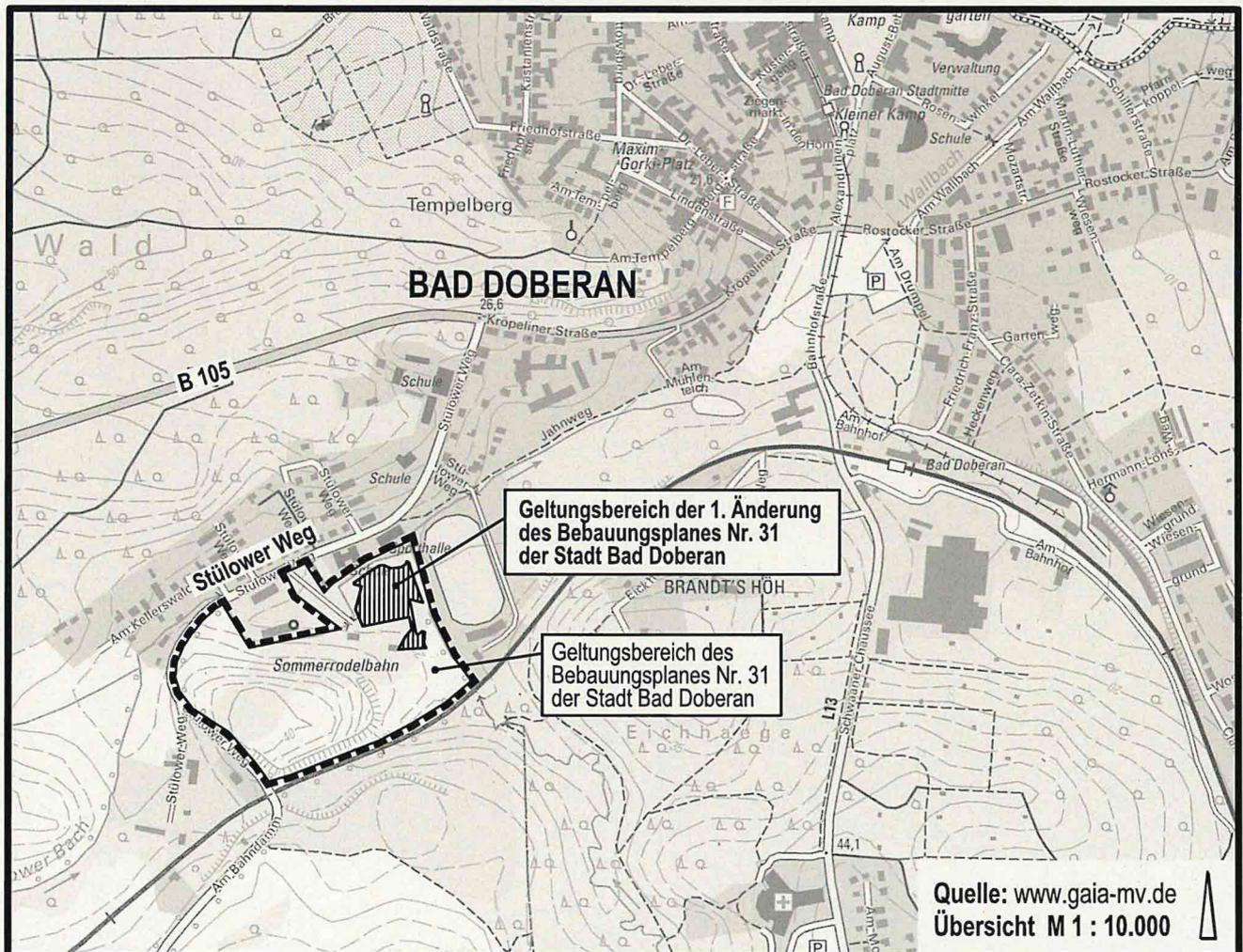
# SATZUNG

## ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG

### DES BEBAUUNGSPLANES NR. 31

### DER STADT BAD DOBERAN

### FÜR DIE SOMMERRODELBAHN AM STÜLOWER WEG



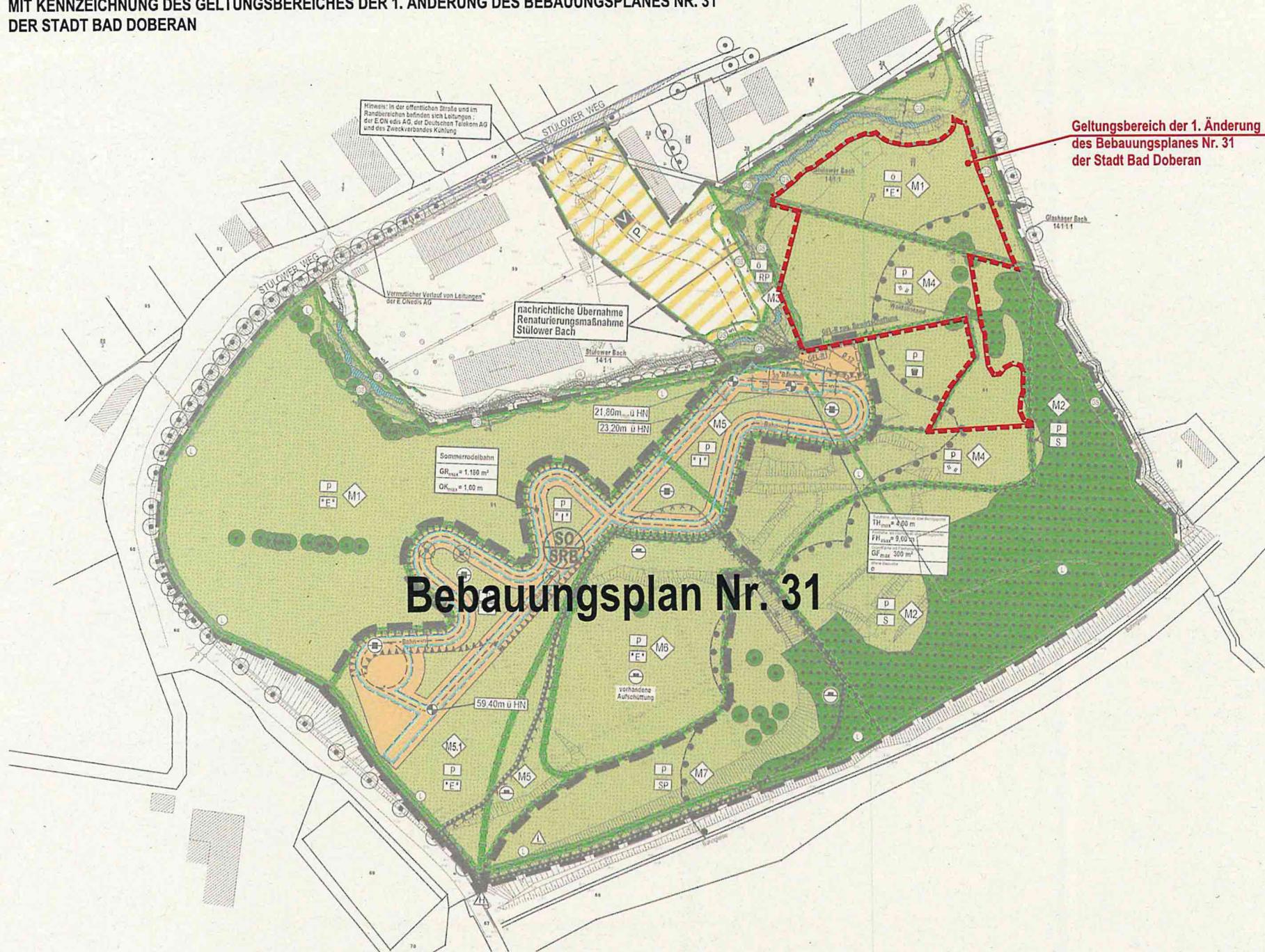
Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0  
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: Oktober 2022

**BESCHLUSSVORLAGE**  
**VORENTWURF**

**AUSZUG AUS DER SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 31  
MIT KENNZEICHNUNG DES GELTUNGSBEREICHES DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 31  
DER STADT BAD DOBERAN**



**Geltungsbereich der 1. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 31  
der Stadt Bad Doberan**

**Bebauungsplan Nr. 31**

Vermesser:	VERMESSUNGSBÜRO HANSCH & BERNAU Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Talliner Straße 1, 18107 Rostock Telefon: (0381) 77674-0 e-mail: info@hansch-bernau.de
Datum:	2021-02-24
Auftrags-Nr.:	21.3.0126
Datfel-Name:	LHP Gollanlage.dwg
Lagebezug:	ETRS89
Höhenbezug:	DHNN 2016
Hinweise:	Die dargestellten Grenzen und Flurstücksangaben entstanden auf Grundlage eigener Vermessung und gelten vorbehaltlich der unveränderten Übernahme durch das Katasteramt des Landkreises Rostock. Hierfür wird keine Garantie übernommen. Vervielfältigung verboten. Unberechtigt geschützt.

Glashäger Bach  
14/1/1/1



M 1 : 500

Die Planzeichnung -Teil A-  
des Bebauungsplanes gilt nur  
im Zusammenhang mit den  
textlichen Festsetzungen -Teil B-

**NUTZUNGSSCHABLONE**

Teilgebiete mit Id. Nr.	SO1 I	SO2 I
Art der Nutzung	Sonstiges Sondergebiet § 11 Abs. 2 BauNVO	Sonstiges Sondergebiet § 11 Abs. 2 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	II	—
GRZ-Grundflächenzahl	0,25	0,50
Bauweise	o	o
maximale Traufhöhe	TH <sub>max</sub> 7,00m	—
maximale Firsthöhe	FH <sub>max</sub> 9,00m	—
maximale Gebäudehöhe	—	OK <sub>max</sub> 6,00m

**SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 31  
DER STADT BAD DOBERAN FÜR DIE SOMMERRODELBAHN AM STÜLOWER WEG**

**TEIL A - PLANZEICHNUNG**

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
(BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekannt-  
machung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert  
durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).  
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990  
(BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes  
vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen

Erläuterung

Rechtsgrundlagen



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Sonstige Sondergebiete (gem. Par. 11 BauNVO)  
- Infrastruktur, nach lfd. Nr., hier: Nr. 1 (z.B. Adventure Golf)

GRZ 0,50

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
Par. 16 bis 20 BauNVO

II

OK<sub>max</sub> 6,00m

TH<sub>max</sub> 7,00m

FH<sub>max</sub> 9,00m

Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Oberkante, als Höchstmaß über Bezugspunkt

Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

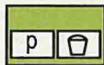
BAUWEISE

Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
Par. 22 und 23 BauNVO

Offene Bauweise

Baugrenze

o



GRÜNFLÄCHEN

Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

private Grünfläche, Spielplatz

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE  
BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND  
STRÄUCHERN

Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB



Erhaltungsgebot für Bäume

Par. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Bad Doberan

Par. 9 Abs. 7 BauGB



GFL-R zug.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

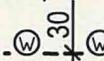
Par. 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

## II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

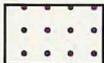


Gewässerrandstreifen, hier 5,00 m

Par. 9 Abs. 6 BauGB i.V.m.  
Par. 38 WHG



Waldabstand, hier: 30,00 m



Fläche für Wald (außerhalb des Geltungsbereichs)

## III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



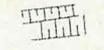
Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



vorhandener Zaun



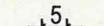
vorhandener Baum



vorhandene Böschung

21,7

Höhenangabe in Meter über NHN im DHHN2016



Bemaßung in Metern



Erhaltungsbaum wurde gerodet



Waldfläche wurde gerodet



Übernahme aus dem Luftbild, Lage ungenau  
(z.B. Spielgeräte, Überdachter Sitzplatz...)

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im "Ostsee-Anzeiger", amtliches Bekanntmachungsblatt der Stadt Bad Doberan, am ..... erfolgt.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch Veröffentlichung in der "Ostseezeitung" am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.
3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, mit Schreiben vom ..... aufgefordert worden. Die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Die Stadtvertreterversammlung hat die in den frühzeitigen Beteiligungsverfahren (nach § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB) fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bad Doberan, den.....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

6. Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Bad Doberan hat am ..... den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
7. Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung mit Umweltbericht sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Bad Doberan im Amt für Stadtentwicklung öffentlich ausgelegt. Der Entwurf der Satzung und der Begründung sowie die bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen und Informationen konnten zusätzlich während der Auslegungsfrist auf den Internetseiten des Amtes ..... eingesehen werden. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen an der Planung Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift hervorgebracht werden können und dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist, durch Veröffentlichung im "Ostsee-Anzeiger", amtliches Bekanntmachungsblatt der Stadt Bad Doberan, am ..... bekanntgemacht. Zusätzlich wurde der Inhalt der Bekanntmachung im Internet auf den Internetseiten des Amtes eingestellt und konnte dort eingesehen werden. In der Bekanntmachung wurde auch darauf hingewiesen, welche Arten umweltbezogener Stellungnahmen verfügbar sind. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung benachrichtigt.
8. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bad Doberan, den.....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

....., den.....

(Stempel)

.....  
Unterschrift

10. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wurde am ..... von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 31 wurde mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom ..... gebilligt.

Bad Doberan, den.....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Bad Doberan, den.....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

12. Der Beschluss über die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Bad Doberan und über die örtlichen Bauvorschriften durch die Stadtvertreterversammlung sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im "Ostsee-Anzeiger", amtliches Bekanntmachungsblatt der Stadt Bad Doberan, am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land M-V (KV M-V) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Bad Doberan, den.....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

## **SATZUNG**

### **DER STADT BAD DOBERAN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 31 "SOMMERRODELBAHN AM STÜLOWER WEG" GEMÄSS PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 86 LBAUO M-V**

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung der Stadt Bad Doberan vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Bad Doberan "Sommerrodelbahn am Stülower Weg"; bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

# TEIL B – TEXT

FÜR DIE SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 31 DER STADT BAD DOBERAN FÜR DIE SOMMERRODELBAHN AM STÜLOWER WEG

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Sonstiges Sondergebiet – touristische Infrastruktur (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet – Infrastruktur dient zur Aufnahme von Anlagen und Einrichtungen der touristischen Infrastruktur.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes SO Infrastruktur 1 sind Einrichtungen und Anlagen der Gastronomie im Zusammenhang mit der Sommerrodelbahn und der Bewirtschaftung der Sommerrodelbahn inklusive des SO Infrastruktur 2 zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaft,
- zugehörige Funktions- und Nebenräume,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume,
- Sport- und Freizeiteinrichtungen,
- Lagerräume für Außenmobiliar wie zum Beispiel Sonnenschirme,
- Garagen- und Abstellräume für Wirtschaftsfahrzeuge und -geräte wie zum Beispiel Radlader, Rasenmäher.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes – Infrastruktur 1 können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter/-inhaber, und nur soweit sie dem Betrieb dienen und der Anlage untergeordnet sind.

Über das Betriebswohnen hinaus ist die Dauerwohnnutzung grundsätzlich ausgeschlossen.

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes – Infrastruktur 2 sind nur zulässig:

- Anlagen für freizeitliche und sportliche Zwecke auf Freiflächen, die als Ergänzungsangebot dienen, Anlage für Adventure-Golf.

### 2. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes - Infrastruktur ist die offene Bauweise zulässig.

**3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Überschreitungen der Baugrenzen durch Hauptgebäude sind unzulässig.

**4. HÖHENLAGE  
(§ 9 Abs. 3 BauGB)**

4.1 Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die Bezugshöhe von 21,50 m DHHN 2016 im Gebiet SO 1 – I und die Bezugshöhe von 22,00 m DHHN 2016 im Gebiet SO 2 – I.

4.2 Die Traufhöhe ist gleich der Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachaußenhaut. Die Firsthöhe bzw. der Firstpunkt ist gleich der Schnittfläche bzw. der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

**5. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)**

5.1 In dem festgesetzten Sondergebiet - Infrastruktur 1 sind Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO nur aufgrund des durch den Betrieb der Infrastruktur verursachten Bedarfes und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.2 Ausstattungselemente für den „Spielplatz“ sind innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes zulässig. Ansonsten sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes nur zulässig, sofern diese nicht dem vorübergehenden oder dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen.

**6. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Zugunsten der Betreiber, Bewirtschafter oder der Ver- und Entsorger werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt.

**7. AUFSCHÜTTUNGEN /ABGRABUNGEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes - Infrastruktur 2 und innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind Aufschüttungen bis zu 3,00 m sowie Abgrabungen bis zu 2,00 m auf einer Fläche, die nicht mehr als 1/3 der Gesamtfläche betragen darf, zulässig.

**II. GRÜNFLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR WALD, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE (§ 1a Nr. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25, Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)**

**1. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**1.1 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“**

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung

„Spielplatz“ ist die Errichtung von Anlagen und Geräten, die dem Spielen und der spielerischen Freizeitgestaltung sowie der Erholung dienen, zulässig. Die Flächen sind zu gestalten.

**2. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT UND ARTENSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Derzeit sind innerhalb des Plangeltungsbereiches keine derartigen Maßnahmen vorgesehen und festgesetzt.

**III. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)**

Diese Festsetzungen entsprechen denen aus der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 der Stadt Bad Doberan.

1. Die Außenwände von Gebäuden innerhalb des Plangebietes sind nur als Verblendmauerwerk, als geputzte Wandflächen oder als Außenwandflächen aus Holz zulässig. Fachwerkkonstruktionen sind zulässig; innerhalb des Gebietes sind auch Holz- oder Metallständerkonstruktionen für die Gestaltung der Außenwände zulässig.
2. Die Dachdeckung darf innerhalb des Gebietes nur als Hartdacheindeckung mit dem Grundton Rot, als Gründach oder bei flachgeneigten Dächern, Zeldächern, als Zinkdeckung, erfolgen.
3. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken. Werbeanlagen sind an Gebäuden in Form von Schildern in einer Größe von maximal 0,30 x 0,60 qm erlaubt. Die Werbung muss im Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung stehen. Ausnahmsweise ist eine freistehende Werbeanlagen mit einer größeren Fläche als Informations- bzw. Orientierungstafel zulässig.
4. Als Befestigungsarten für private Grundstücke sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Zulässig ist auch die Herstellung wassergebundener Decken oder die Herstellung bituminöser befestigter Flächen.
5. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

**IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

**1. Bodenschutz**

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Rostock, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei

der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden.

Dieser Hinweis gilt für die Flächen, die nicht gesondert als Deponie dargestellt sind.

## **2. Verhalten bei Bodendenkmalfunden**

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege hat in seiner Stellungnahme im Aufstellungsverfahren zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 mitgeteilt, dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Gebiet des Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt sind.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

## **3. Bau- und Kunstdenkmale**

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege hat in seiner Stellungnahme im Aufstellungsverfahren zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 mitgeteilt, dass durch das Vorhaben keine Bau- und Kunstdenkmale berührt sind.

## **4. Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten**

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

## **5. Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens**

Sollten während der Erdarbeiten/ Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen werden, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz verpflichtet. Er unterliegt der

Nachweispflicht nach § 42 KrW-/AbfG. Diese Abfälle dürfen nicht zu erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Die Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes sind zu beachten.

## **6. Munitionsfunde**

Sollten bei diesen Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

## **7. Abfall und Kreislaufwirtschaft**

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 KrW-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

## **8. Trinkwasserschutzzone**

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A der Grundfassung Kühlungsborn - Bad Doberan. Die Anforderungen der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten.

## **9. Externe Kompensationsmaßnahme**

Anstelle der bisherigen Kompensationsmaßnahmen werden externe Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens festgelegt. In Abhängigkeit von den artenschutzrechtlichen Anforderungen und der Eingriffsintensität des Vorhabens werden die Maßnahmen bestimmt und festgelegt.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 der Stadt Bad Doberan waren unter den textlichen Festsetzungen zwei CEF-Maßnahmen vorgesehen. Diese CEF-Maßnahmen sind ausgeführt worden.

Innerhalb der Maßnahmefläche M1 ist eine anteilige Mahd durchgeführt worden. Vor Errichtung der Sommerrodelbahn wurden 3 Steinhäufen angelegt.

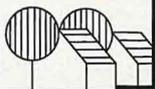
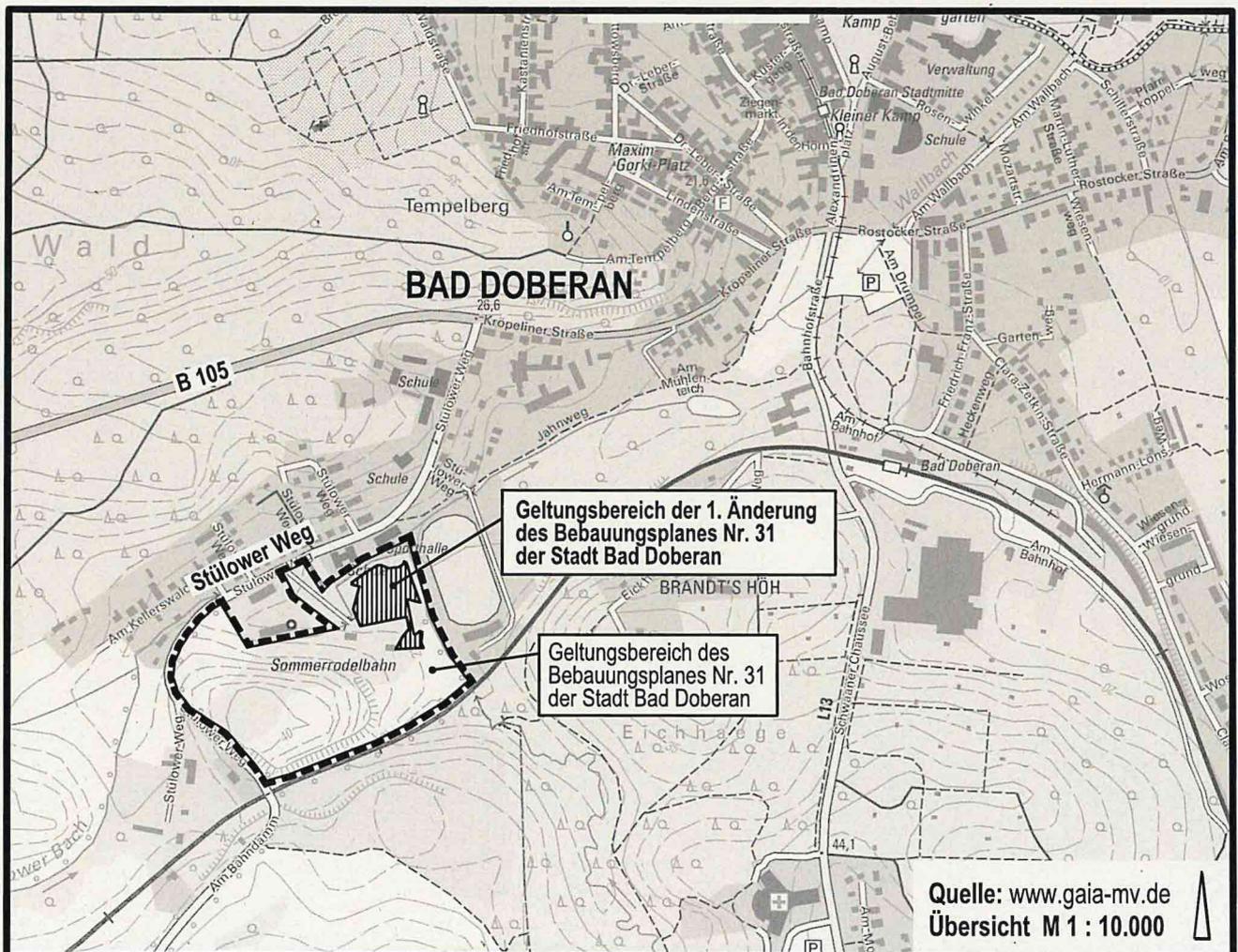
Für die Maßnahmefläche M7 im südlichen Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 31 wurde die Mahd entsprechend durchgeführt. Die anteilige Mahd (ausschließlich per Hand oder per Motorsense) wurde über 3 Jahre im Juli und Oktober durchgeführt. Mit Inbetriebnahme der Sommerrodelbahn und Bereitstellung der Flächen der Sommerrodelbahn als Lebensraum für die Zauneidechse wurde die Maßnahme nicht mehr fortgeführt. Die Maßnahmefläche M7 ist nun als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme im

Zusammenhang mit Eingriffen im Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 auf den Teilflächen der Maßnahmeflächen M1 und M4, die im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes reduziert werden, vorzusehen. Die vom Land-Reitgras dominierten Flächen im Randbereich der Sommerrodelbahn sind über den Zeitraum von mindestens 3 Jahren 3- bis 4-mal pro Jahr zu mähen. Danach ist zur artenschonenden Pflege der Fläche 1-mal jährlich ab September eine Beweidung durch Schafe vorzusehen. Im Rahmen dieser Beweidung sind die Schafe über Nacht nicht auf der Maßnahmefläche zu belassen, so dass ein Nährstoffentzug auf der Fläche erreicht werden kann.

# BEGRÜNDUNG

## ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 31 DER STADT BAD DOBERAN

### FÜR DIE SOMMERRODELBAHN AM STÜLOWER WEG



**Planungsbüro Mahnel**

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0  
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: Oktober 2022

**BESCHLUSSVORLAGE  
VORENTWURF**

# B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Bad Doberan für die Sommerrodelbahn am Stülower Weg

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<b>Teil 1</b>	<b>4</b>
<b>Städtebaulicher Teil</b>	<b>4</b>
<b>1. Planungsgegenstand</b>	<b>4</b>
1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
1.2 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
1.3 Plangrundlage	4
1.4 Wesentliche Rechtsgrundlagen	4
1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes	5
1.6 Geltendes Recht	5
1.7 Wahl des Planverfahrens	5
<b>2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>6</b>
2.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung	6
2.2 Flächennutzungsplan	6
2.3 Landschaftsplan	6
2.4 Schutzgebiete-Schutzobjekte	6
<b>3. Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>6</b>
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3.2 Bisherige Entwicklung und Nutzung	6
3.3 Erschließung	7
3.3.1 Verkehrsinfrastruktur	7
3.3.2 Ver- und Entsorgung	7
3.4 Naturräumlicher Bestand	7
3.5 Sonstiges	7
3.6 Eigentumsverhältnisse	8
<b>4. Planungsziele und Planungsalternativen</b>	<b>8</b>
4.1 Planungsziele	8
4.2 Planungsalternativen	8
4.3 Städtebauliches Konzept	8
<b>5. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>9</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	9
5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	9
5.3 Höhenlage	9

5.4	Garagen überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen	9
5.5	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	9
5.6	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen	9
<b>6.</b>	<b>Grünflächen, Flächen für Wald, Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote</b>	<b>10</b>
6.1	Grünflächen	10
6.1.1	Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“	10
6.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Artenschutz	10
<b>7.</b>	<b>Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b>	<b>10</b>
<b>8.</b>	<b>Immissions- und Klimaschutz</b>	<b>11</b>
8.1	Klimaschutz	11
8.2	Immissionsschutz – Lärm	11
8.3	Immissionsschutz – Gerüche	11
<b>9.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>11</b>
<b>10.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>12</b>
10.1	Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung	12
10.2	Oberflächenwasserbeseitigung	12
10.3	Brandschutz/ Löschwasser	12
10.4	Elektroenergieversorgung	12
10.5	Gasversorgung	12
10.6	Telekommunikation	12
10.7	Abfallentsorgung	13
<b>11.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>13</b>
<b>12.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b>	<b>13</b>
12.1	Bodenschutz	13
12.2	Verhalten bei Bodendenkmalfunden	13
12.3	Bau- und Bodendenkmale	14
12.4	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	14
12.5	Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	14
12.6	Munitionsfunde	14
12.7	Abfall und Kreislaufwirtschaft	14
12.8	Trinkwasserschutzzone	15
12.9	Externe Kompensationsmaßnahme	15
<b>13.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>15</b>
13.1	Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung	16
13.2	Auswirkungen auf die Wirtschaft/ Bevölkerung	16
13.3	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	16
13.4	Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe	16

13.5	Verkehrliche Auswirkungen	16
13.6	Auswirkungen auf die Umwelt	16
13.7	Kosten	16

---

**TEIL 2** **Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht** **17**

---

<b>1.</b>	<b>Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>17</b>
<b>2.</b>	<b>Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden</b>	<b>17</b>
<b>3.</b>	<b>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</b>	<b>17</b>
<b>4.</b>	<b>Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung</b>	<b>17</b>
<b>5.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>17</b>
5.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens	17
5.2	Bewertungsmethodik	18
5.3	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)	18
5.4	Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	18
5.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	18
<b>6.</b>	<b>Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung</b>	<b>18</b>
<b>7.</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	<b>18</b>
<b>8.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>18</b>
8.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	18
8.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	18
8.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	18
8.4	Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	18

---

**TEIL 3** **Ausfertigung** **19**

---

<b>1.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>19</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>19</b>

---

**TEIL 4** **Anlagen** **20**

---

## **Teil 1 Städtebaulicher Teil**

---

### **1. Planungsgegenstand**

#### **1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Anlass für die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Bad Doberan für zusätzliche Einrichtungen der touristischen Infrastruktur und für die Gestaltung von Spielflächen ist der Antrag der Betreiber der Sommerrodelbahn. Zielsetzung ist es, die planungsrechtliche Grundlage für die Nutzung der Spielplätze zu schaffen. Zusätzlich sollen Möglichkeiten für die Gastronomie, für Büro- und Verwaltungsnutzung sowie für die Bewirtschaftung der Anlage geschaffen werden; ebenso ist beabsichtigt, eine Anlage für Adventure-Golf herzustellen.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 wird zur Regelung des Bestandes und zur Schaffung der planungsrechtlichen Vorbereitung für die Neubebauung für die touristische Infrastruktur als erforderlich erachtet.

#### **1.2 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Der Bereich der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 befindet sich im nordöstlichen Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 31. Der Geltungsbereich beträgt ca. 0,72 ha. Das Plangebiet wird begrenzt:

1. nördlich durch den Stülower Bach,
2. östlich durch den Glashäger Bach,
3. westlich durch die Zufahrt zur Sommerrodelbahn und die Flächen für Stellplätze,  
südlich durch die Sommerrodelbahn.

#### **1.3 Plangrundlage**

Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Hansch & Bernau, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Talliner Straße 1, 18107 Rostock, vom 24.02.2021 mit dem Lagebezug: ETRS 89 und dem Höhenbezug: DHHN2016.

#### **1.4 Wesentliche Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Bad Doberan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

### **1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Bad Doberan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1: 1000 mit der Planzeichenerklärung,
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften,
- und der Verfahrensübersicht.

Der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Bad Doberan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes entsprechend dem Stand der Planung dargelegt werden, beigefügt.

### **1.6 Geltendes Recht**

Die im Plangebiet gelegenen Grundstücksteile der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 sind Bestandteil der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 und sind als Maßnahmeflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Es handelt sich um die Maßnahmen M1 und M4. Die Maßnahmefläche M1 ist auf einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Extensive Wiesenfläche“ festgesetzt. Die Maßnahmefläche M4 ist auf einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Weidefläche“ festgesetzt.

### **1.7 Wahl des Planverfahrens**

Der vorliegende Bauleitplan zur Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Bad Doberan wird im Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Die erforderlichen Verfahrensschritte des Regelverfahrens sind durchzuführen. Dem Bebauungsplan ist eine Prüfung der Umweltbelange nach § 2a BauGB beizufügen. Im Umweltbericht nach Anlage 1 des BauGB sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Der Aufstellungsbeschluss wurde aufgrund des Antrages der Vorhabenträger und Betreiber der Sommerrodelbahn am 28.05.2018 gefasst. Die geplante Festsetzung des Sondergebietes für touristische Infrastruktur nach § 11 Abs. 2 BauNVO berührt aus Sicht der Stadt Bad Doberan die Grundzüge der Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes nicht. Unabhängig davon werden

bei der zukünftigen Bearbeitung des Flächennutzungsplanes die Zielsetzungen gemäß Beschlussfassung der Stadtvertretung angepasst.

## **2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen**

### **2.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung**

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 wurde die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung hergestellt.

Mit der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 kommt es zu einer Ergänzung von Anlagen und Einrichtungen der touristischen Infrastruktur. Die Stadt Bad Doberan geht davon aus, dass weiterhin das Einvernehmen mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung besteht.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bad Doberan ist die Fläche für die Sommerrodelbahn entsprechend berücksichtigt und dargestellt. Die Ergänzungsflächen sind geeignet das Infrastrukturangebot anzupassen und zu erweitern. Deshalb wird grundsätzlich Übereinstimmung mit den Zielen des Flächennutzungsplanes gesehen. Unabhängig davon, dass die Stadt Bad Doberan davon ausgeht, dass die Zielsetzungen des Bebauungsplanes im Sinne des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB dem Flächennutzungsplan entsprechen, wird der Flächennutzungsplan im Zuge der folgenden Änderungen eineindeutig angepasst.

### **2.3 Landschaftsplan**

Die veränderten Zielsetzungen zur Ergänzung der touristischen Infrastruktur werden im Landschaftsplan angepasst.

### **2.4 Schutzgebiete-Schutzobjekte**

Innerhalb der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Bad Doberan sind keine Schutzgebiete und Schutzobjekte berührt.

## **3. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

### **3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Areal für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Bad Doberan liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31. Derzeit sind die Flächen als Maßnahmeflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

### **3.2 Bisherige Entwicklung und Nutzung**

#### Innerhalb des Plangeltungsbereiches

Innerhalb der von der Änderung berührten und in der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 festgesetzten Flächen wurde die bisherige Entwicklung und Nutzung überprüft. Die von der Änderung betroffenen Maßnahmefläche

nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, die Maßnahmeflächen M1 und M4 wurden entsprechend Vorgabe der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Bad Doberan realisiert. Auf den Flächen erfolgt/erfolgte eine Beweidung. Aufgrund des hohen Feuchtegrades, der lehmigen Auftragsflächen und des Auftretens von Neophyten und der Arten des Kriechrasens kommen keine Zauneidechsen vor. Im Gelände wurden Waldeidechsen und Ringelnattern festgestellt. Diese Arten sind feuchtigkeitslebend, artenschutzrechtlich jedoch nicht relevant. Insofern ist festzustellen, dass die Zauneidechse sich hier nicht etablieren konnte.

### **3.3 Erschließung**

#### **3.3.1 Verkehrsinfrastruktur**

Das Plangebiet ist über die Stülower Weg verkehrlich angebunden. Die darüberhinausgehende verkehrliche Anbindung erfolgt über private Verkehrsflächen. Die Zufahrt ist gesichert.

#### **3.3.2 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits aufgrund seiner bisherigen Nutzung und Lage innerhalb des Siedlungskörpers mit den Medien der Ver- und Entsorgung erschlossen.

Die Hauptleitungen der Medien liegen innerhalb der Straßenverkehrsflächen oder privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

### **3.4 Naturräumlicher Bestand**

#### Topographie

Die Höhenlage des Geländes liegt zwischen etwa 21,20 m und etwa 22,00 m (DHHN2016). Somit ist hier eine homogene Geländesituation zu verzeichnen.

#### Landschaftsbild und Erholung

Die Sommerrodelbahn wird in der Stadt Bad Doberan durch Gäste und Einheimische genutzt. Sie ist ein wesentlicher Anziehungspunkt für Freizeit und Erholung. In Bezug auf die Landschaftsbildsituation wurde das vorhandene Gelände genutzt.

#### Natur- und Artenschutz

In Bezug auf artenschutzrechtliche Belange sind Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten. Erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für artenschutzrechtliche Belange sollen im südwestlichen Plangebiet der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 als externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umgesetzt werden.

### **3.5 Sonstiges**

Denkmale sind im Bereich des Vorhabens nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

#### Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Bedenken bestehen derzeit nicht.

### **3.6 Eigentumsverhältnisse**

Die Regelung der Eigentumsverhältnisse zwischen dem Betreiber der Anlage und der Stadt Bad Doberan erfolgt.

## **4. Planungsziele und Planungsalternativen**

### **4.1 Planungsziele**

Innerhalb der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 der Stadt Bad Doberan besteht die planerische Zielsetzung, die Infrastruktureinrichtungen am bereits derzeit gut genutzten Standort weiter zu ergänzen. Innerhalb des Plangebietes der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 ist die Verbesserung des touristischen Infrastrukturangebots vorgesehen. Neben der gastronomischen Einrichtung ist die Errichtung von Anlagen, die einem Betriebshof entsprechen, vorgesehen. Darüber hinaus ist die Errichtung einer Anlage für Adventure-Golf zur Verbesserung der Infrastruktur vorgesehen. Die teilweise bereits genutzten Spielplatzflächen sollen planungsrechtlich gesichert werden.

Die bisher auf der Fläche vorgesehenen Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz bzw. für artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Ansiedlung der Zauneidechse sollen durch adäquate Maßnahmen im südwestlichen Plangebiet der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 ersetzt werden.

### **4.2 Planungsalternativen**

Die geplanten Einrichtungen zur touristischen Infrastruktur sind unmittelbar im Zusammenhang mit dem Betrieb der Sommerrodelbahn zu sehen. Insofern bieten sich nur Flächen, die im Zusammenhang mit der Sommerrodelbahn zu betrachten sind für die Anlagen und Einrichtungen der touristischen Infrastruktur an. Die innerhalb des Planbereiches befindlichen Spielplatzanlagen sollen planungsrechtlich gesichert werden. Insofern bieten sich keine weiteren Ansiedlungsflächen für die touristische Infrastruktur im Gebiet an. Die Flächen für die Entwicklung sind somit begrenzt.

### **4.3 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht die Inanspruchnahme von Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 vor. Es handelt sich um Flächen, die sich nördlich/nordöstlich der bereits betriebenen Sommerrodelbahn befinden. Die Zielsetzung besteht darin, Einrichtungen und Anlagen der touristischen Infrastruktur zu etablieren und bereits als Spielplatz genutzte Flächen planungsrechtlich zu sichern. Die Erreichbarkeit der von der Planungsabsicht betroffenen Flächen der Sonstigen Sondergebiete für touristische Infrastruktur nach § 11 Abs. 2 BauNVO und die Erreichbarkeit der Spielplatzflächen ist über vorhandene Wege von der Sommerrodelbahn möglich. Die Höhenlage des Geländes liegt etwas bei 22,00 m DHHN2016. Die Flächen befinden sich am Fuße der Sommerrodelbahn und sind aus städtebaulicher und landschaftlicher Sicht kaum merklich wahrnehmbar. Das Ergänzungsangebot wird als erforderlich für den weiteren Betrieb der Sommerrodelbahn angesehen. Insbesondere zur Bewirtschaftung der Sommerrodelbahn sind Anlagen und Einrichtungen für die Aufbewahrung von Arbeitsgeräten und Maschinen erforderlich. Eine Erweiterung des

gastronomischen Angebots im Zusammenhang mit dem Betrieb der Sommerrodelbahn ist wünschenswert. Dies ist maßgebliche Zielsetzung des Konzeptes. Im Zusammenhang mit der Nutzung der Sommerrodelbahn ist aus derzeitiger Sicht auch die Errichtung einer Freizeitanlage für Adventure-Golf geeignet, zusätzlich Gäste zu akquirieren und den Aufenthalt auf der Anlage weiter zu verbessern.

## **5. Inhalt des Bebauungsplanes**

Im Folgenden wird eine Begründung der textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Bad Doberan vorgenommen. Auf eine Auflistung der Festsetzungen an sich wird hier verzichtet. Diese sind Bestandteil der späteren Planzeichnung als Text, Teil B.

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

In Bezug auf die bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung für die Sommerrodelbahn wird das Infrastrukturangebot ergänzt. Hierfür werden Sonstige Sondergebiete für touristische Infrastruktur festgesetzt.

### **5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Als Bauweise wird die offene Bauweise, die auch bisher festgesetzt wurde, berücksichtigt.

Die Baugrenzen wurden sehr großzügig festgesetzt. Insofern ist eine Überschreitung der Baugrenzen nicht erforderlich und somit ausgeschlossen..

### **5.3 Höhenlage**

Die Höhenlage ist konkret vorgegeben. Die Höhe des natürlichen Geländes wird berücksichtigt. Die Gebäude werden am Fuße der Sommerrodelbahn platziert.

### **5.4 Garagen überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen**

Die Errichtung von Garagen wird auf das Sonstige Sondergebiet Infrastruktur 1 begrenzt. Nur hier ist die Errichtung der Garagen aus Sicht der Stadt Bad Doberan gewünscht.

Für den Spielplatz wird davon ausgegangen, dass nur kurzzeitig der Aufenthalt von Menschen erfolgt. Insofern ist der Ausschluss von Spielplatzanlagen innerhalb des Waldabstandes aus Sicht der Stadt Bad Doberan nicht gegeben.

### **5.5 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten**

Die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten dienen der Anbindung der Sonstigen Sondergebiete für Infrastruktur über das vorhandene Freizeitgeländer der Sommerrodelbahn.

### **5.6 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen**

Die Festsetzung zur Aufschüttung wird getroffen, um hier Möglichkeiten für die Modellierung des Geländes zu bewahren. Diese werden sicherlich die

Ausnahme sein, da von der Grundstruktur des Geländes und deren Erhaltung ausgegangen wird.

**6. Grünflächen, Flächen für Wald, Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote**

Zu dem Gliederungspunkt Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden Zielsetzungen zur Nutzung begründet und ein Ausblick über erforderliche Maßnahmen des Artenschutzes und ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

**6.1 Grünflächen**

**6.1.1 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“**

Ausreichend groß bemessene und gut gestaltete Spielplätze sind für die dauernde Nutzung und den Aufenthalt von Gästen für die Sommerrodelbahn wichtig. Um ggf. auch Wartezeiten für die Inanspruchnahme und Nutzung der Sommerrodelbahn zu minimieren, ist ein ausgleichendes Angebot durch den „Spielplatz“ gewünscht.

**6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Artenschutz**

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind aufwertende Maßnahmen im Sinne von Ausgleich und Ersatz und Artenschutz nicht vorgesehen. Artenschutzmaßnahmen sind auf Flächen außerhalb des Plangebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 vorgesehen. Sofern für erforderliche Versiegelungen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, werden diese im Rahmen des Planverfahrens bestimmt.

**7. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Diese Festsetzungen entsprechen denen aus der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 der Stadt Bad Doberan. Es ist das Ziel, ein durchgängiges Gestaltbild für die Anlage zu erreichen und zu sichern. Die Festsetzungen aus dem Text, Teil B werden hier inhaltlich.

- Die Außenwände von Gebäuden innerhalb des Plangebietes sind nur als Verblendmauerwerk, als geputzte Wandflächen oder als Außenwandflächen aus Holz zulässig. Fachwerkkonstruktionen sind zulässig; innerhalb des Gebietes sind auch Holz- oder Metallständerkonstruktionen für die Gestaltung der Außenwände zulässig.
- Die Dachdeckung darf innerhalb des Gebietes nur als Hartdacheindeckung mit dem Grundton Rot, als Gründach oder bei flachgeneigten Dächern, Zeltmänteln, als Zinkdeckung, erfolgen.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw.

andere Details nicht verdecken. Werbeanlagen sind an Gebäuden in Form von Schildern in einer Größe von maximal 0,30 x 0,60 qm erlaubt. Die Werbung muss im Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung stehen. Ausnahmsweise ist eine freistehende Werbeanlage mit einer größeren Fläche als Informations- bzw. Orientierungstafel zulässig.

- Als Befestigungsarten für private Grundstücke sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Zulässig ist auch die Herstellung wassergebundener Decken oder die Herstellung bituminöser befestigter Flächen.
- Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden. Die Festsetzung einer Bußgeldvorschrift dient dazu, um Verstöße gegen die vorgenannten ahnden zu können.
- Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung werden unter Berücksichtigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 aufrechterhalten. Sie werden als geeignet angesehen.

## **8. Immissions- und Klimaschutz**

### **8.1 Klimaschutz**

Aufgrund der geringen Größe der Fläche wird davon ausgegangen, dass sich diese Änderungen nicht auf den Klimaschutz auswirken.

### **8.2 Immissionsschutz – Lärm**

Zur Wahrung der gegenseitigen Nachbarschaft ist darauf zu orientieren, dass nur solche Anlagen und Einrichtungen zur touristischen und fremdenverkehrlichen Infrastruktur genehmigt werden, die auch die in der Umgebung vorhandene Wohnnutzung nicht beeinträchtigen.

### **8.3 Immissionsschutz – Gerüche**

Es liegen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen durch Gerüche auf das Plangebiet vor.

## **9. Verkehrliche Erschließung**

### Erschließung

Das Baugebiet wird über die bereits vorhandenen verkehrlichen Anbindungen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung des Bebauungsplanes Nr. 31 vom Stülower Weg erschlossen. Die verkehrliche Anbindung ist somit dauerhaft gesichert.

### Ruhender Verkehr

Die Regelung des ruhenden Verkehrs erfolgt über die Inanspruchnahme von Parkplätzen auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für die Sommerrodelbahn. Somit kann der Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr mit abgesichert werden.

## **10. Ver- und Entsorgung**

Aufgrund der bisherigen Nutzung der Sommerrodelbahn ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung für die geplante Neubebauung und Nutzung grundsätzlich gewährleistet werden kann. Im Einzelnen werden die Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren um ihre Anregungen und Hinweise gebeten.

### **10.1 Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung**

Das Plangebiet ist bereits an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Im weitergehenden Planaufstellungsverfahren ist zu prüfen, ob die benötigte Kapazität in ausreichendem Umfang abgedeckt werden kann oder ob weitere Maßnahmen notwendig werden.

Das Plangebiet ist bereits an die zentrale Schmutzwasserentsorgung (Trennsystem städtische Kanalisation) angeschlossen. Im weitergehenden Planaufstellungsverfahren ist zu prüfen, ob die benötigte Einleitkapazität in ausreichendem Umfang abgedeckt werden kann oder ob weitere Maßnahmen notwendig werden.

### **10.2 Oberflächenwasserbeseitigung**

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers kann durch Rückhaltung auf den Grundstücken und gedrosselte Ableitung gesichert werden.

### **10.3 Brandschutz/ Löschwasser**

Der Brandschutz wird durch die "Freiwillige Feuerwehr der Stadt Bad Doberan" gewährleistet.

Die Dimensionierung der Löschwasserbevorratung erfolgt gemäß den Anlagen des Arbeitsblattes W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) in der derzeit geltenden Fassung.

Die Löschwasserversorgung ist aus Sicht der Stadt Bad Doberan gesichert. Die Löschwassersicherung wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens geprüft; ggf. sind weitergehende Maßnahmen zu treffen.

### **10.4 Elektroenergieversorgung**

Das Plangebiet ist bereits an das Stromversorgungsnetz der E.dis AG angeschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die erforderliche Kapazität abgedeckt werden kann.

### **10.5 Gasversorgung**

Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz der HanseGas GmbH angeschlossen. Im weiteren Verfahren werden Möglichkeiten der regenerativen Energieerzeugung überprüft.

### **10.6 Telekommunikation**

Das Plangebiet ist bereits an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Im weitergehenden Planaufstellungsverfahren ist zu prüfen, ob die benötigte Kapazität in ausreichendem Umfang abgedeckt werden kann oder ob weitere Maßnahmen notwendig werden.

## **10.7 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung ist entsprechend der geltenden Satzung des Landkreises Rostock vorzunehmen. Die Abfälle sind auf dem eigenen Grundstück getrennt zu sammeln und am Abfuhrtag bereitzustellen.

## **11. Flächenbilanz**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst eine Fläche von 0,72 ha. Die Sonstigen Sondergebiete für Infrastruktur inklusive Adventure-Golft nehmen eine Größe von etwa 3.075 m<sup>2</sup> ein. Die Flächen des Spielplatzes nehmen eine Größe von etwa 4.134 m<sup>2</sup> ein.

## **12. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

Die „Nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise“ werden analog aus der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 der Stadt Bad Doberan übernommen. Artenschutzrechtliche Anforderungen und Anforderungen an Ausgleich und Ersatz werden zusätzlich beachtet und berücksichtigt.

### **12.1 Bodenschutz**

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Rostock, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wiederhergestellt werden.

Dieser Hinweis gilt für die Flächen, die nicht gesondert als Deponie dargestellt sind.

### **12.2 Verhalten bei Bodendenkmalfunden**

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege hat in seiner Stellungnahme im Aufstellungsverfahren zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 mitgeteilt, dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Gebiet des Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt sind.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis

zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### **12.3 Bau- und Bodendenkmale**

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege hat in seiner Stellungnahme im Aufstellungsverfahren zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 mitgeteilt, dass durch das Vorhaben keine Bau- und Kunstdenkmale berührt sind.

### **12.4 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten**

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

### **12.5 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens**

Sollten während der Erdarbeiten/ Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen werden, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz verpflichtet. Er unterliegt der Nachweispflicht nach § 42 KrW-/AbfG. Diese Abfälle dürfen nicht zu erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Die Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes sind zu beachten.

### **12.6 Munitionsfunde**

Sollten bei diesen Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

### **12.7 Abfall und Kreislaufwirtschaft**

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 KrW-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch

einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

#### **12.8 Trinkwasserschutzzone**

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A der Grundfassung Kühlungsborn - Bad Doberan. Die Anforderungen der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten.

#### **12.9 Externe Kompensationsmaßnahme**

Anstelle der bisherigen Kompensationsmaßnahmen werden externe Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens festgelegt. In Abhängigkeit von den artenschutzrechtlichen Anforderungen und der Eingriffsintensität des Vorhabens werden die Maßnahmen bestimmt.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 der Stadt Bad Doberan waren unter den textlichen Festsetzungen zwei CEF-Maßnahmen vorgesehen. Diese CEF-Maßnahmen sind ausgeführt worden.

Innerhalb der Maßnahmefläche M1 ist eine anteilige Mahd durchgeführt worden. Vor Errichtung der Sommerodelbahn wurden 3 Steinhäufen angelegt.

Für die Maßnahmefläche M7 im südlichen Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 31 wurde die Mahd entsprechend durchgeführt. Die anteilige Mahd (ausschließlich per Hand oder per Motorsense) wurde über 3 Jahre im Juli und Oktober durchgeführt. Mit Inbetriebnahme der Sommerodelbahn und Bereitstellung der Flächen der Sommerodelbahn als Lebensraum für die Zauneidechse wurde die Maßnahme nicht mehr fortgeführt. Die Maßnahmefläche M7 ist nun als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme im Zusammenhang mit Eingriffen im Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 auf den Teilflächen der Maßnahmeflächen M1 und M4, die im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes reduziert werden, vorzusehen. Die vom Land-Reitgras dominierten Flächen im Randbereich der Sommerodelbahn sind über den Zeitraum von mindestens 3 Jahren 3- bis 4-mal pro Jahr zu mähen. Danach ist zur artenschonenden Pflege der Fläche 1-mal jährlich ab September eine Beweidung durch Schafe vorzusehen. Im Rahmen dieser Beweidung sind die Schafe über Nacht nicht auf der Maßnahmefläche zu belassen, so dass ein Nährstoffentzug auf der Fläche erreicht werden kann. Weitere Abstimmungen erfolgen im Zuge des Aufstellungsverfahrens.

#### **13. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Unter Berücksichtigung der Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 und der Inanspruchnahme von untergeordneten Teilflächen wird davon ausgegangen, dass sich keine wesentlichen und erheblichen Auswirkungen ergeben. Auf einzelne Belange wird im Folgenden eingegangen.

### **13.1 Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung**

Es wird eine Fläche überplant, die sich zwischen der Sommerrodelbahn und dem Siedlungskörper befindet. Sie dient zur Ergänzung des touristischen Infrastrukturangebots. Insofern werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung gesehen.

### **13.2 Auswirkungen auf die Wirtschaft/ Bevölkerung**

Der Tourismus als Wirtschaftszweig wird gestärkt.

### **13.3 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen**

Bisher wurde auf dem Areal eine Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Infrastruktur ergänzt werden. Adäquate Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Artenschutzmaßnahmen werden festgelegt.

### **13.4 Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe**

Da keine Wohnnutzungen vorgesehen sind, ergeben sich keine Anforderungen an Wohnfolgebedarfe.

### **13.5 Verkehrliche Auswirkungen**

Verkehrliche Auswirkungen ergeben sich nicht. Die Frequenz ist bereits durch den Betrieb der Sommerrodelbahn gegeben. Das zusätzliche Infrastrukturangebot wird durch die Sommerrodelbahn abgedeckt.

### **13.6 Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im weiteren Verfahren im Umweltbericht dargelegt. Von erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt wird nicht ausgegangen. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die bisher im Bebauungsplan Nr. 31 festgesetzt sind, sind durch adäquate Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu ersetzen. Artenschutzrechtliche Belange werden berührt. Immissionsschutzrechtliche Belange und Auswirkungen, die einer weiteren Betrachtung bedürfen, ergeben sich aus der beabsichtigten Errichtung der touristischen Infrastruktur nicht.

### **13.7 Kosten**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Übernahme der im Zusammenhang mit der Aufstellung und Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes entstehenden Kosten.

## **TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht**

In der Begründung sind gemäß § 2a Nr. 2 BauGB entsprechend dem Stand des Verfahrens in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 des BauGB die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange. Unter dem Gliederungspunkt des Teil 1 der Begründung werden bereits wesentliche Auswirkungen der Planung dargestellt. Durch geeignete Artenschutzmaßnahmen kann adäquater Ersatz für die Zielsetzungen des Artenschutzes gemäß Bebauungsplan Nr. 31 der Stadt Bad Doberan geschaffen werden. Die Fläche für den „Spielplatz“ wird im Wesentlichen bereits gemäß der beabsichtigten Zielsetzung genutzt. Eingriffsintensitäten auf den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzugsweise in der Stadt Bad Doberan auszugleichen.

Im Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 ist folgende Gliederung des Umweltberichtes vorgesehen. Adäquate Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Aufstellungsverfahren bestimmt und mit den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgestimmt. Artenschutzrechtliche Belange bzw. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nach Prüfung durch den Gutachter nicht berührt bzw. betroffen. Der Artenschutzfachbeitrag wird im Rahmen des Beteiligungsverfahrens der unteren Naturschutzbehörde bzw. weiteren Behörden und mit den Verbänden abgestimmt.

Auf allgemeine Darlegungen zum Vorhaben und den städtebaulichen Zielsetzungen für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Bad Doberan wird hier nicht weiter eingegangen. Detailliertere Bewertungen erfolgen nach Bekanntgabe von Anforderungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Verbände in Bezug auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Verfahren. Nach Realisierung geeigneter Ersatzmaßnahmen wird davon ausgegangen, dass die Planung in Vereinbarung mit den Zielsetzungen der Umweltbelange gebracht werden kann. Anlass und Aufgabenstellung

1. **Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes**
2. **Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**
3. **Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne**
4. **Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**
5. **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
- 5.1 **Abgrenzung des Untersuchungsrahmens**

- 5.2 **Bewertungsmethodik**
- 5.3 **Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)**
- 5.4 **Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**
- 5.5 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**
  
- 6. **Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung**
  
- 7. **In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**
  
- 8. **Zusätzliche Angaben**
  - 8.1 **Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**
  - 8.2 **Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans**
  - 8.3 **Allgemein verständliche Zusammenfassung**
  - 8.4 **Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden**

### **TEIL 3            Ausfertigung**

---

#### **1.    Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 31 der Stadt Bad Doberan wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am ..... gebilligt.

Bad Doberan, den.....

(Siegel)

.....  
Jochen Arenz  
Bürgermeister  
der Stadt Eutin

#### **2.    Arbeitsvermerke**

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Bad Doberan durch das:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 03881 / 71 05 – 0  
Telefax 03881 / 71 05 – 50  
[pbm.mahnel.gvm@t-online.de](mailto:pbm.mahnel.gvm@t-online.de)

#### **TEIL 4            Anlagen**

---

Anlagen werden im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der Anforderungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergänzt. Hierzu gehört dann auch der verbindliche Artenschutzbeitrag (AFB).