



Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Quartier Severinstraße“ der Stadt Bad Doberan Hier: Billigung des Vorentwurfes

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Stadtentwicklung und Umwelt <i>Einreicher:</i>	<i>Datum</i> 27.05.2025
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt (Vorberatung)	17.06.2025	Ö

Beschlussvorschlag:

1. Der Vorentwurf der Satzung über die 4. Änderung den Bebauungsplanes Nr. 8 der Stadt Bad Doberan „Quartier Severinstraße“ 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. Der Plangeltungsbereich der aufzustellenden Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Stadt Bad Doberan „Quartier Severinstraße“ betrifft eine Fläche von ca. 0,3 ha östlich angrenzend an die Verbindungsstraße
Für das Plangebiet ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ vorgesehen. Des Weiteren soll die Fläche der vorhandenen Skateranlage planungsrechtlich gesichert werden. Die Planziele und deren Umsetzung sind durch Abstimmung mit den Behörden und TÖB und der Öffentlichkeit vorzubereiten.
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.
5. Darüber hinaus erfolgt die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Bemerkung:

Aufgrund des § 24 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern waren keine Mitglieder der Stadtvertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

o d e r:

... haben folgende Mitglieder der Stadtvertretung weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt.

Sachverhalt:

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Doberan hat in der Stadtvertreterversammlung am 15.04.2024 mit dem Aufstellungsbeschluss das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Quartier Severinstraße“ eingeleitet.

Anlass der Planänderung ist die notwendige Erweiterung der Lessing Grundschule, welche sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 „Quartier Severinstraße“ befindet. In der Schule müssen aus Kapazitätsgründen mehrere Klassen in Fachräumen (Kunst, Geografie, Biologie, Musik) unterrichtet werden, obwohl es sich nicht um fachspezifische Lehrangebote handelt. Teilungsunterricht sowie Projektarbeit sind kaum möglich, da keine Ausweichräume zur Verfügung stehen. In der Schulentwicklungsplanung des Landkreises Rostock wird von beständig 4-5 Eingangsklassen in den nächsten Schuljahren ausgegangen, sodass weitere Räume dringend benötigt werden. Daher beabsichtigt die Stadt Bad Doberan, die Grundschule durch einen Containerbau zu erweitern. Die Schaffung von 6 weiteren Klassenräumen führt zu einer spürbaren Entlastung und könnte die angespannte Raumsituation merklich mindern.

Des Weiteren soll die vorhandene Skateranlage planungsrechtlich gesichert werden, da sich diese derzeit in einer festgesetzten Grünfläche befindet.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wurden folgende Planungsziele benannt:

- Festsetzung von Baugrenzen im Änderungsbereich,
- Festsetzung von 3 Vollgeschossen im Änderungsbereich,
- Festsetzung einer für die Errichtung des Containerbaus erforderlichen GRZ und GFZ,
- Baurechtliche Sicherung der vorhandenen Skateranlage
- Festsetzung einer Kompensation des nicht umgesetzten Anpflanzgebots im Änderungsbereich.

Während der Arbeit am Vorentwurf ist ein weiteres Planungsziel hinzugekommen. Im Bereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz soll innerhalb der dort festgesetzten überbaubaren Fläche planungsrechtlich auch Gastronomie zulässig sein. Daher soll dort ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gastronomie festgesetzt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

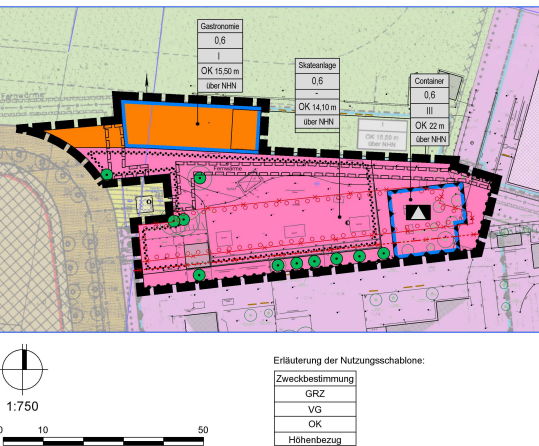
Einnahmen	
Keine haushaltsmäßige Berührung	
Mittel stehen zur Verfügung in Haushaltsstelle	51101.56250000
Deckungsvorschlag	
Mittel stehen nicht zur Verfügung	

Anlage/n

1	250519 DBR B8_4 PLZ Vorentwurf (öffentlich)
---	---

2	250519 DBR B8 4. Änderung Begründung Vorentwurf (öffentlich)

Teil A: Planzeichnung



I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- | | | |
|-----|---|---|
| | Auf Ost Maß der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3 und § 3 Abs. 1 BaugB |
| 1. | Algemeines Wohngebiet | § 6 BauNO/V.l.v.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNO/v |
| 2. | Im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. | § 6 BauNO/V.l.v.m. § 1 Abs. 5, 6 und 7 BauNO |
| 3. | Mischgebiet I
Es im Mischgebiet allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und allgemein ausnahmsweise zulässigen Vergnügungststätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 sind nicht zulässig. | § 6 BauNO/V.l.v.m. § 1 Abs. 5, 6 BauNO |
| 4. | Mischgebiet 2
Es im Mischgebiet allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und allgemein ausnahmsweise zulässigen Vergnügungststätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 sind nicht zulässig. | § 6 BauNO/V.l.v.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNO |
| 14. | Urbanen Gebiete MU
In Urbanen Gebieten MU nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNOV allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig.
In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 6a Abs. 3 BauNOV ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Vergnügungststätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. | |
| 15. | Stellplätze und Garagen
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Carports nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen und der als „Flächen für Stellplätze“ festgesetzten Flächen zulässig.
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen unzulässig. In Mischgebieten und Urbanen Gebieten MU sind Stellplätze nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig. | § 12 BauNO |
| 16. | Nebenanlagen
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNOV nur bis zu einer Größe von 10 m ² unter dem Raum und mit einer Grenzhöhe von 6m zulässig.
Der Verstoß der Nebenanlagen Grundstückeinfache in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz ist die Errichtung einer Zuschauertribüne oder einem Multifunktionsgebäude mit einem Vorgeschoß für den Betrieb des Sportplatzes zulässig. Die Höhe der baulichen Anlagen darf 15,50 m über NHN nicht überschreiten.
Die Fläche im Sinne der Flächennutzung (Teil A) ist der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerkwerks mit der Dachhaut.
Die Traufe darf durch weiter aufgehende Giebel und Gebäudeteile und deren Traufe bis zur festgesetzten Firsthöhe der angrenzenden Gebäude übersteigen. | § 14 Abs. 1 BauNOV |
| 19. | Für das Baugebiet Urbane Gebiete (MU), für die Fläche für Sport- und Spielanlagen und die Gemeindefachfläche mit der Zweckbestimmung Schulz/Container sowie für das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sportplatz wird eine Erhöhung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNOV zugelassen.
Im Urbanen Gebiet (MU) ist das dritte Vollgeschoss als Stageschloß auszubilden. Die Geschosshöhe des Stageschloßes darf maximal 80% der Geschosshöhe des unmittelbar darunter liegenden Geschosses betragen. Die Außenwände des Stageschloßes müssen mit Ausnahme der Erschließungsbereiche mind. 0,50 m über dem Außenboden der Geschosse des darunterliegenden Geschosses zurückgerückt sein. | |
| 21. | Flächen für Sport- und Spielanlagen
Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Skateanlage ist die Errichtung einer Skateranlage zulässig. | § 11 BauNOV |
| 22. | Sonstiges Sondergebiet Gastronomie
Im Sonstigen Sondergebiet Gastronomie sind bauliche Anlagen für gastronomische Nutzungen und für die Veranstaltung zulässig. | |
| 2. | Bauweise
Auf einer abweichender Bauweise 1 festgesetzten Grundstücksfäche darf ein seitlichen Grundstücksgrenzen entweder direkt oder unter Einhaltung der gesetzlich geregelte Abstandsflächen herabgebaut werden. | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauG/V.l.v.m. § 22 Abs. 4 BauNOV |
| 22. | Auf den mit abweichender Bauweise 2 festgesetzten Grundstücksfächen darf an die seitlichen Grundstücksgrenzen bis auf 2 m herabgebaut werden. | |
| 3. | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Befestigte Flächen
Für die befestigten Flächen von Zufahrten und Stellplätzen etc. sind versickerungsfähige Materialien (z.B. Pflaster aus Rautengr., Rasengitterplatten, Sieckpflaster o.ä.) zu verwenden. Die vom Gelände abhängende Niederschläge sind auf diesem zu versickern.
Befestigte Fläche, die eine Mindestspeicherkapazität von 20l/m ² bzw. einen offenen Fugenanteil von mind. 30% aufweisen, bleiben bei der Ermittlung der Grundfläche unberücksichtigt. | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauG/Befestigte Flächen |
| 4. | Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor oder zur Verminderung oder Minderung baulicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Schallschutzmaßnahmen
In städtebaulich strukturierten Stadtanliegendes Gebäudesystem müssen folgende Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ an den Außenbauflächen der Gebäude vorgenommen werden:
- Bestoßverstrich Allgemeine Wohngebiete Lärmzuschussklasse V
- Bestoßverstrich Mischgebiet Lärmzuschussklasse II
- Goethestraße Allgemeine Wohngebiete Lärmzuschussklasse III
- Goethestraße Mischgebiet Lärmzuschussklasse II | § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauG |
| 4. | An den zu Straßen ausgerichteten Gebäudeeisen müssen bauliche Schallschutzmaßnahmen der Lärmzuschussklasse I gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ an den Außenbauflächen der Gebäude vorgenommen werden.
In den Untergeschossen der Schule sind zur Planstraße (Verbindungsstraße) Schallschutzfenster mit schalldämmenden Lüftungsmöglichkeiten einzubauen. | |
| 4. | Parkplatz
Auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck - Parkplatze sind auf der Westseite der Hauptanlage im Bereich der Öffnungen aktive Schallschutzmaßnahmen mit einer Höhe von 2 m anzuzuerden. | |

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalts (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).

Planzeichen	Erklärung	(Rechtsgrundlage)
	Art und Maß der baulichen Nutzung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, § 11 BauNVO)
	Sonstige Sondergebiete	
GRZ	Grundflächenzahl	
VO	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
OK	Oberrante baulicher Anlagen in Meter	
	Bauweise, Bauformen, Baugängen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, § 22 und 23 BauNVO)
	Baugenzone	
	Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauBG)
	Flächen für den Gemeinbedarf	
	Schule	
	Flächen für Sport- und Spielanlagen	
	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
	Erhaltung: Bäume	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauBG)
	Sonstige Planzeichen	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauBG)
	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauBG)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8	(§ 9 Abs. 7 BauBG)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Pflanzgebiet, künftig entfallend	
	Baugenzone, künftig entfallend	

- 5.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

5.1.1 Private Grundstücksfläche

Innerhalb der Allgemeinen Widmungsgebiete ist je 150 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum aus Punkt 3.6.1 zu pflanzen. Innerhalb der Mischgebiete ist je 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum aus Punkt 3.6.1 zu pflanzen. Vorhandene Bäume können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

5.2 Flächen mit Anpflanzebod

Die als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 1 festgelegten Fläche ist mit Sträuchern aus Punkt 5.4.2 zu bepflanzen. Auf der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 2 festgelegten Fläche sind entsprechend dem Pflanzschema Sträucher aus Punkt 5.4.2 anzupflanzen.

Pflanzschema

NAME	deutsch	SYMBOLE
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster (2-3 m)	⊙
Prunus spinosa	Schlehe (4-5 m)	⊙
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn (4-6 m)	⊙
Rosa carolina	Sand-Rose (bis 1,50 m)	⊙
Rosa pimpinellifolia	Bibernal-Rose (1-1,50 m)	⊙
Rosa multiflora	Büschel-Rose (2-3 m)	⊙
Symphoricarpos albus var. laevigatus	Gemeine Schneebere (2-3 m)	⊙
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder (4-6 m)	⊕

5.3 Bepflanzung

Entlang der Erschließungsstraße sind Bäume aus Punkt 5.4.1 zu pflanzen. Auf Parkplätzen ist für je 4 Stellplätze mindestens ein Baum aus Punkt 5.4.1 zu pflanzen. Parkplatzanlagen sind durch Heckenzuführungen, für die Sträucher aus Punkt 5.4.2 zu verwenden sind, einzufassen.

5.4 Artenauswahl

5.4.1 Neu zu pflanzende Bäume

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	
Verbindliche Pflanzgröße: 16-18 cm STU mit Ballen		
Pflanzhöhe: 2,0 x 2,0 x 1,5 m		
Acer platanoides	Sorbus aria	Mehlbere
Acer pseudoplatanus	Sorbus aucuparia	Eberesche
Betula pendula		
Tilia cordata		

5.4.1.1

Obstbäume (Hochstamm)

Verbindliche Pflanzgröße: 12-14 cm STU mit Ballen

Pflanzhöhe: 1,0 x 1,0 x 1,5 m

Malus domestica	Kultur-Äpfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	Birne

5.4.2 Neu zu pflanzende Sträucher

Verbindliche Pflanzgröße: 100-150 cm ohne Ballen

Pflanzverband: 1 Pflanze pro m²

Corus	Kornelkirsche	Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Corus sanguinea	Roter Hartleiger	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Corylus avellana	Hase	Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Euonymus europaea	Plattenhütchen	Rosa arvensis	Feldrose
Genisto sagittalis	Flügelginsler	Rosa canina	Hundrose*
Genista tinctoria	Färber-Ginsler	Rosa pimpinellifolia	Sand-Rose*
Ligustrum vulgare	Liguster	Rosa multiflora	Büschel-Rose*
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder*	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Syrphicarpos albus	Schneebere	Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Viburnum lantana	Wolgler Schneeball		

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 15.04.2024. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom xxxxxxx bis zum xxxxxxx sowie durch Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt Bad Doberan bekannt gegeben.

- | | | |
|---|-----------------|---------------------------------------|
| <p>2. Die Stadtvertreterversammlung hat am xxxxxxxx den Entwurf der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 und den Entwurf der Begründung gebilligt und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.</p> <p>3. Der Entwurf der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 der Stadt Bad Döberan und der Entwurf der Begründung waren in der Zeit vom xxxxxxxx bis zum xxxxxxxx entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB über das Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern unter https://bplan.gesdaten-nrw.de/BauBsp/planse_sowie_unterhttps://ent-warnow-west.de/BauBsp/planung_einsehbar. Außerdem haben die Unterlagen auch während der Dienst- und Öffnungszeiten im Rathaus der Stadt Bad Döberan öffentlich ausgestellt. Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, vom xxxxxxxx bis zum xxxxxxxx öffentlich durch Auslegung am den Bekanntmachungstafeln sowie durch Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt Bad Döberan bekannt gemacht worden.</p> | | |
| <p>Bad Döberan,</p> | <p>(Siegel)</p> | <p>Jochen Arenz
Bürgermeister</p> |
| <p>4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 mit Schreiben vom xxxxxxxx zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 der Stadt Bad Döberan aufgefordert worden.</p> | | |
| <p>5. Die Stadtvertreterversammlung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xxxxxxxx geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.</p> | | |

5. Die mit der 3. Änderung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe können im Plangebiet nicht ausgeglichen werden. Es erfolgt die Abbuchung in Höhe von 729 m² Flächenäquivalent vom Okokonto LRO-055 „Umwandlung von Acker in Dauergrünland mit Feldgehölzen als einschürstige Mahiewiese mit Beweidung“ in Hinfür Biotop (Eigentümer Herr A. Hagendorf).
6. Für die auf der Gemeindeflächfläche mit der Zweckbestimmung *Shade/Container* getriebene Bäume sind 5 neue Bäume zu pflanzen. Art und Qualität sind der Festsetzung Nr. 5.4.1.1 zu entnehmen.
- Planzentanz:
7. Die mit der 4. Änderung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe können im Plangebiet nicht ausgeglichen werden. Es erfolgt die Abbuchung in Höhe von 726 m² Flächenäquivalent vom Okokonto „§ 9 Abs. 1a BaugB
- Zwischen dem Inhaber des Okokontos und dem Okokontenversicherer ist eine vertragliche Vereinbarung zur Abbuchung von 726 m² KFA zu schließen und der Unteren Naturschutzbehörde eine Bestätigung der Reservierung von Satzungsbeschluss vorzulegen.
6. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BaugB
- 6.1. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflanzen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind arbeitsfrei zu ersetzen.
- II. FESTLEGUNGEN ZUM LANDESBAUORDNUNG-M-V § 9 Abs. 4 BaugB I v.M. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 5 LbauO-M-V
1. Im Baugbiet M1a sind Dächer der Gebäude an der Süd- und Westfassade nur als Marsandabschläube.
2. Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind so zu gestalten, dass sie von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind.
- 7.3 Im Baugbiet Urbane Gebiete M1 dürfen Dachterrassen nicht überdeckt werden.

III. HINWEISE

- Umweltwissenschaften III B**
Ortsliche Satzungen
 Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich der rechtskräftigen Sanierungssatzung der Stadt Bad Doberan von 07.09.1993.
 Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Gestaltungssatzung der Stadt Bad Doberan von 25.10.2010.
 Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Erhaltungssatzung der Stadt Bad Doberan von 02.09.1993.
- Bodenmerkmale**
 In den als Bodendenkmale gekennzeichneten Bereichen muss baubegleitend zu den Erdarbeiten während des Mutterbodenabtrags die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Bodendenkmale durch eine Personalsicherheitsleistung werden. In Absprache mit der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Bad Doberan übernehmen die dortigen Mitarbeiter diese Arbeit. Dazu ist es erforderlich, den Beginn der Erdarbeiten der Unteren Denkmalbehörde rechtzeitig, möglichst 4 Wochen, mindestens aber 2 Wochen vor Realisation schriftlich verbindlich anzuzeigen. Nur so kann gewährleistet werden, dass eventual-Abnahme-Feld gemäß § 11 DSHG M-V unverzüglich geborgen und dokumentiert werden, um Verzerrungen der Baumaßnahme zu verhindern.
- Archenschutz**
 Beim Abriss von Gebäuden sowie bei der Sanierung von Gebäuden ist im Vorfeld der gesetzliche Archerschutz gemäß § 1 Abs.1 BNatSchG zu beachten. Es sind nicht auszuheben, diese die Gebäude als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte oder § 7 Abs.2 Nr.13 und 14 BNatSchG besonders oder streng geschützten Arten dienen. Eine Betroffenheit bzw. Nichtbetroffenheit ist der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock vor Abriss bzw. Baubeginn der Gebäuden nachzuweisen. Der Nachweis ist durch ein tierökologisches Fachgutachten zu erbringen und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.
- Kartengrundlage**
 Lage- und Höhenplan vom 28.07.2023, GOLINK & PARTNER; Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure mbH
 Lagebezug: ETRS 89/UTM
 Höhenbezug: DHHN 1961 (NNH)
 sowie interne Arbeitsfassung des Bebauungsplans Nr. 8 vom 06.10.2020 auf Grund der 3. Änderung

Auf Grund des § 10 i. d. Baugesetzgebung (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Bad Döberan vom folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 *Quartier Severinstraße*, Gemeindefürstliche Schule und Sport betreffend, Teil der Flurstücke 193/2 und 495/1 Flur 1, Gemarkung Bad Döberan umfassend, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

6. Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 der Stadt Bad Doberan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am xxxxxx von der Stadtvertretungsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretungsversammlung vom xxxxxx gebilligt.
- Bad Doberan, (Siegel) Jochen Arenz
Bürgermeister
7. Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 der Stadt Bad Doberan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgestellt.

Bad Doberan, (Siegel) Jochen Arenz
Bürgermeister

8. Der Beschluss der Sitzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 der Stadt Bad Döberau sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind vom xxxxxxxx bis xxxxxxxx durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
- Die Sitzung ist mit Ablauf des xxxxxxxx in Kraft getreten.

Bad Doberan, (Siegel) Jochen Arenz
Bürgermeister

Landkreis Rostock

Gemeinbedarfsfläche Schule und Sport betreffend

ENTWURF Bearbeitungsstand: Mai 2020

Übersichtsplan, ohne Maßstab Quelle: GeoBasis-DE-MV 2020
DTK 25 2020

Bad Doberan, (Siegel)

Jochen Arentz
Bürgermeister

Dipl.-Ing. Katrin B. Kühn Architektin für Stadtplanung, AKMV S 39-14-1-d
 bad • Wamowulfer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 44 • kk@bad-rostock.de

Logo of 'bpd' (Bürgerplan für Döbisch und Hagen) with text: 'Bürgerplan für Döbisch und Hagen', 'bpd', 'Bürgerplan für Döbisch und Hagen', 'Bürgerplan für Döbisch und Hagen'.



STADT BAD DOBERAN

Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 *Quartier Severinstraße*

die Gemeinbedarfsfläche Schule und Sport betreffend
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf
Abseitsstand Mai 2025

Bad Doberan,

(Siegel)

Jochen Arenz
Bürgermeister

STADT BAD DOBERAN	Begründung
4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 <i>Quartier Severinstraße</i> Gemeinbedarfsfläche Schule und Sport betreffend	Vorentwurf

Inhaltsverzeichnis:

1. Planungsanlass	3
1.1. Angaben zum Ursprungsplan und den bisherigen Änderungen	3
1.2. Ziel und Zweck der 4. Änderung	3
1.3. Geltungsbereich der 4. Änderung.....	4
2. Planungsgrundlagen	5
2.1. Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8	5
2.2. Verfahrensablauf	6
3. Angaben zum Bestand	7
3.1. Städtebauliche Ausgangssituation, Nutzung und Bebauung	7
4. Inhalte und Auswirkungen der Planänderung	8
4.1. Art der baulichen Nutzung	8
4.2. Maß der baulichen Nutzung	8
4.3. Überbaubare Grundstücksfläche	11
4.4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen	11
4.5. Technische Infrastruktur	11
5. Belange des Umweltschutzes	12
5.6.1. Eingriffsermittlung	12
5.6.2. Ausgleich	15
5.6.3. Artenschutz.....	15
6. Flächenzusammenstellung	15

Anlage:

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit Geltungsbereich der 4. Änderung

Verfasser:

Begründung	Dipl.-Ing. Katrin B. Kühn:	Büro für Stadt- und Dorfplanung Rostock 18057 Rostock, Warnowufer 59 0381. 37706 44 mobil: 0179. 44 80 457 kk@bsd-rostock.de
------------	----------------------------	---

STADT BAD DOBERAN	Begründung
4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 <i>Quartier Severinstraße</i> Gemeinbedarfsfläche Schule und Sport betreffend	Vorentwurf

1. Planungsanlass

1.1. Angaben zum Ursprungsplan und den bisherigen Änderungen

Der Bebauungsplan Nr. 8 ist in seiner ursprünglichen Form seit Juni 1999 in Kraft. Er umfasst ein großes innerstädtisches Quartier, begrenzt durch die Severinstraße im Süden, durch die Goethestraße im Westen, durch das Bollhagener Fließ im Norden und die Beethovenstraße im Osten und Südosten. Im Nordosten sind zwei Flurstücke nördlich vom Bollhagener Fließ ebenfalls Bestandteil des Plangeltungsbereichs. Die Planung zielte auf eine sinnvolle, die bestehende Situation stärkende Ergänzungsbebauung und Nutzungsverdichtung unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation und des Denkmalschutzes. Die weitgehende Umsetzung erfolgte in den nachfolgenden Jahren.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 beinhaltete die Ergänzung der zulässigen Nutzungen in Baugebiet MI 2. Bislang ausgeschlossene Nutzungen wie z.B. Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke wurden als zulässig festgesetzt. Der Versorgungs- und Dienstleistungsbereich konnte durch die Zulässigkeit ergänzender Nutzungen gestärkt werden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 wurde am 27.07.2015 als Satzung beschlossen und ist seit 13.08.2015 in Kraft.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 wurde erforderlich, um für eine durch einen Brand entstandene Baulücke im denkmalgeschützten Bereich der Severinstraße einen Kompromiss zwischen Investoreninteresse auf der einen Seite und den städtebaulichen und denkmalgerechten Belangen auf der anderen Seite zu finden. Ein weiteres Planänderungsziel war, durch Änderung bzw. Festsetzung von Baugrenzen auf der Gemeinbedarfsfläche (Sporthalle) und auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Sportplatz* die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der Sporthalle und weiterer baulicher Anlagen (Multifunktionsgebäude und Zuschauertribüne) zu schaffen. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 ist am 03.11.2017 in Kraft getreten. In Anwendung der Überleitungsvorschriften des § 245c BauGB *Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt* wurde das Verfahren auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 12414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), durchgeführt. Der Beschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 wurde auf Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) gefasst.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 der Stadt Bad Doberan -*Quartier Severinstraße*- betraf den nordöstlichen Bereich des Plangeltungsbereichs zwischen Beethovenstraße und Bollhagener Fließ. Im Zusammenhang mit der Erneuerung der Brücke über das Bollhagener Fließ in der Beethovenstraße war es erforderlich, Leitungssysteme auf privaten Flächen zu verlegen. Dafür musste eine Baugrenze verlegt werden. In dem Zusammenhang wurde anstelle eines Mischgebiets ein urbanes Gebiet festgesetzt und das Maß der baulichen Nutzung geändert. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 ist seit dem 15.03.2020 rechtskräftig.

1.2. Ziel und Zweck der 4. Änderung

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 8 *Quartier Severinstraße* befindet sich die Lessing-Grundschule der Stadt Bad Doberan. In der Schule müssen aus Kapazitätsgründen mehrere Klassen in Fachräumen (Kunst, Geografie, Biologie, Musik) unterrichtet werden, obwohl es sich nicht um fachspezifische Lehrangebote handelt. Teilungsunterricht sowie Projektarbeit ist kaum möglich, da keine Ausweichräume zur Verfügung stehen. In der Schulentwicklungsplanung des Landkreises Rostock wird von beständig 4-5 Eingangsklassen in den nächsten Schuljahren ausgegangen, sodass weitere Räume dringend benötigt werden. Daher beabsichtigt Bad Doberan, die Grundschule durch

STADT BAD DOBERAN	Begründung
4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 <i>Quartier Severinstraße</i> Gemeinbedarfsfläche Schule und Sport betreffend	Vorentwurf

einen Containerbau zu erweitern. Die Schaffung von 6 weiteren Klassenräumen führt zu einer spürbaren Entlastung und könnte die angespannte Raumsituation merklich lindern.

Der Standort des geplanten Containerbaus befindet sich innerhalb der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung *Schule*, teilweise innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Sport.

Das geplante Vorhaben verstößt gegen eine Reihe von Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans:

1. Überschreitung die festgesetzten Baugrenze;
2. Überschreitung von GRZ und GFZ bereits im Bestand;
3. Überschreitung der maximalen Zahl der Vollgeschosse;
4. Standort innerhalb einer Fläche mit Pflanzgebot.
5. Überschreitung der ausgewiesenen Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen.

Der Bauantrag wurde mit Anträgen auf Abweichungen und Befreiungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans gestellt. Die Baugenehmigung und die Genehmigung der beantragten Abweichungen und Befreiungen wurden unter der Bedingung, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans für den betreffenden Teilbereich rechtskräftig geändert werden, am 22.05.2024 erteilt,

Das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 der Stadt Bad Doberan wurde durch die Stadtvertreterversammlung am 15.04.2024 mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleitet. Im Aufstellungsbeschluss wurden folgende Planänderungsziele genannt:

- Festsetzung von Baugrenzen im Änderungsbereich,
- Festsetzung von 3 Vollgeschossen im Änderungsbereich,
- Festsetzung einer für die Errichtung des Containerbaus erforderlichen GRZ und GFZ,
- Baurechtliche Sicherung der vorhandenen Skateranlage,
- Festsetzung einer Kompensation des nicht umgesetzten Anpflanzgebots im Änderungsbereich

Während der Arbeit am Vorentwurf ist ein weiteres Planänderungsziel hinzugekommen. Im Bereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Sportplatz* soll innerhalb der dort festgesetzten überbaubaren Fläche planungsrechtlich auch Gastronomie zulässig sein. Es ist ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gastronomie nördlich an die Gemeinbedarfsfläche angrenzend, festzusetzen.

1.3. Geltungsbereich der 4. Änderung

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 betrifft eine Fläche mit einer Größe von ca. 0,3 ha östlich angrenzend an die Verbindungsstraße. Es werden Teilflächen der Flurstücke 193/2 und 495/1, Flur 1, Gemarkung Bad Doberan überplant. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 sind hier Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmung Schule bzw. sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt. Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz ist im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 ein Baufenster für die Errichtung eines Vereinsheims festgesetzt.



Abbildung 1 Luftbild mit gekennzeichnetem Planänderungsbereich (ohne Maßstab),
Quelle Luftbild: GeoBasis-DE/ M-V 2025

2. Planungsgrundlagen

2.1. Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
Verordnungen zum BauGB:
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
 - Planzeichenverordnung (PlanZV)), zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 14.06.2021 (BGBl. I 1802)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- **Flächennutzungsplan** der Stadt Bad Doberan (4. Änderung, wirksam seit 05.08.2021)

Die z.Zt. gültigen Fassungen von Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Landesbauordnung (LBauO M-V) sind Grundlage für das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8. Die bei Satzungsbeschluss der 4. Änderung gültigen Fassungen von BauGB, BauNVO und LBauO M-V werden für den Änderungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 verbindlich sein. Für die Ursprungsfassung und für die Änderungsbereiche der vorherigen Änderungen des Bebauungsplans Nr. 8 sind die zum

STADT BAD DOBERAN	Begründung
4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 <i>Quartier Severinstraße</i> Gemeinbedarfsfläche Schule und Sport betreffend	Vorentwurf

Zeitpunkt der jeweiligen Satzungsbeschlüsse gültigen Fassungen von BauGB, BauNVO und LBauO M-V bindend.

Laut § 13a BauGB können Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn es sich um eine Maßnahme innerhalb der Siedlungsstruktur handelt, die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht übersteigt und die beabsichtigte Zulässigkeit von Vorhaben keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

Bei der 4. Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um eine Maßnahme innerhalb der Siedlungsstruktur, die zulässige Grundfläche wird erheblich unter 20.000 m² liegen und die Errichtung von Schulbauten oder die Errichtung von gastronomischen Einrichtungen unterliegt keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht. Alle Voraussetzungen nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) sind gegeben und die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 kann im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Damit kann gemäß § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden. Die Belange von Natur, Landschaft und Umwelt sind trotzdem sachgerecht darzustellen und zu prüfen.

Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist im Plangeltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt. Die geplante Festsetzung *Sonstiges Sondergebiet* stellt auf Grund der geringen Größe (ca. 0,05 ha) keinen Verstoß gegen das Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB dar.

Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) und Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP)

Laut Landesraumentwicklungsprogramm ist Bad Doberan als zentraler Ort ein Mittelzentrum und bildet auf Grund seiner Lage in direkter Nachbarschaft zum Oberzentrum Rostock einen gemeinsamen Verflechtungsbereich.

Allen zentralen Orten obliegt die Aufgabe der Grundversorgung, dazu zählen u.a. Grundschulen mit ausreichender Kapazität.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Mittleres Mecklenburg, in der die Stadt Bad Doberan liegt, formuliert als Ziel der Raumordnung (6.2.1 (5)), dass Standorte der allgemeinbildenden Schulen bedarfsorientiert vorzuhalten sind, wobei die zentralen Orte die Vorrangstandorte sind.

2.2. Verfahrensablauf

Nr.	Aktivitäten:	Zeitraum:
1	Beschluss der Stadtvertreterversammlung zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans	15.04.2024
3	Erarbeitung des Vorentwurfs	
4	Vorstellung des Vorentwurfs im Bauausschuss	
5	frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB	
6	Abwägung der Stellungnahmen und Erarbeitung des Entwurfes	
7	Vorlage für den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur Behandlung in der Gemeindevertretersitzung	

STADT BAD DOBERAN	Begründung
4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 <i>Quartier Severinstraße</i> Gemeinbedarfsfläche Schule und Sport betreffend	Vorentwurf

8	Behandlung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses in der Stadtvertreterversammlung	
9	Bekanntmachung der Auslegung	
10	Öffentliche Auslegung	
11	nochmalige Beteiligung der Behörden und TöB	
12	Erarbeitung der Vorlage für den Abwägungs- und Satzungsbeschluss	
13	Behandlung in Bau- und Hauptausschuss	
14	Behandlung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses in der Stadtvertreterversammlung	
15	Anfertigung der Satzungen	
16	Inkraftsetzung durch Bekanntmachung	
17	Versand der Satzungen mit Bekanntmachungsnachweis	

3. Angaben zum Bestand

3.1. Städtebauliche Ausgangssituation, Nutzung und Bebauung

Im Änderungsbereich ist eine öffentliche Skateanlage vorhanden, im nördlichen Bereich gibt es bauliche Anlagen, die zum Vereinsheim des Doberaner Fußball Club e.V. gehören.

Der Änderungsbereich ist stark versiegelt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind im Änderungsbereich Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung *Schule* bzw. *sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen* sowie eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Sportplatz* festgesetzt. Auf der Gemeinbedarfsfläche sind Leitungsrechte und ein Pflanzgebot festgesetzt. Das Letztere wurde nicht umgesetzt.

Auf der öffentlichen Grünfläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan ein Baufenster für bauliche Anlagen, die der Sportplatznutzung dienen, festgesetzt. In der textlichen Festsetzung Nr. 1.7 des rechtskräftigen Bebauungsplans wird konkretisiert, dass innerhalb der überbaubaren Fläche in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Sportplatz* die Errichtung einer Zuschauertribüne und eines Multifunktionsgebäudes mit einem Vollgeschoss für den Betrieb des Sportplatzes zulässig ist. Hier wurde das Vereinsheim des Doberaner Fußballclubs errichtet.

STADT BAD DOBERAN	Begründung
4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 <i>Quartier Severinstraße</i> Gemeinbedarfsfläche Schule und Sport betreffend	Vorentwurf

4. Inhalte und Auswirkungen der Planänderung

4.1. Art der baulichen Nutzung

Gemeinbedarfsflächen

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 ist beabsichtigt, an der Art der baulichen Nutzung wenig zu ändern. Innerhalb des Planänderungsbereichs wird die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung *Schule* in eine Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung *Skateanlage* und die verbleibende Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung *Schule* aufgeteilt. Die Grenze zwischen den Gemeinbedarfsflächen *Schule* (Bereich der Grundschule) und *sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen* (Bereich der Sporthalle) wird an die nordöstliche Plangebietsgrenze des Änderungsbereiches verschoben.

Mit der Festsetzung 1.11 wird konkretisiert, dass auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen die Errichtung einer Skateanlage zulässig ist.

Sonstiges Sondergebiet

Ein ca. 500 m² großer Bereich der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche wird überplant und als Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung *Gastronomie* festgesetzt. Der überplante Bereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan mit einem Baufenster versehen und für die Errichtung baulicher Anlagen im Zusammenhang mit der Sportplatznutzung vorgesehen. Die Stadt möchte an diesem Standort planungsrechtlich Gastronomie ermöglichen, um den Ausschank von Getränken und die Verabreichung von Speisen planungsrechtlich zu ermöglichen.

Auch Vereinsgaststätten fallen unter den Begriff des Gaststättengewerbes und sind genehmigungspflichtig. Unter den Begriff des Gaststättengewerbes im Sinne des Gaststättengesetzes fallen alle Einrichtungen, wo

1. Getränke zum Verzehr an Ort und Stelle verabreicht werden (Schankwirtschaft) und/oder
2. zubereitete Speisen zum Verzehr an Ort und Stelle verabreicht werden (Speisewirtschaft) und
3. jedem oder aber bestimmten Personengruppen Zutritt gewährt wird.

Auf der Grundlage von § 11 BauNVO werden ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung *Gastronomie* festgesetzt und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung eines Gaststättengewerbes geschaffen. Eine Abweichung von der Darstellung im Flächennutzungsplan ist auf Grund der sehr kleinen Fläche vertretbar. Mit dem im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Baufenster war die Errichtung baulicher Anlagen im Zusammenhang mit der Sportplatznutzung bereits zulässig. In der textlichen Festsetzung 1.12 wird die im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung *Gastronomie* zulässige Art der Nutzungen konkretisiert. Zulässig sind demnach bauliche Anlagen der Gastronomie und der Vereinsnutzung.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

In Anwendung des § 9 (1) Nr.1 BauGB ist im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festzusetzen, um so die beabsichtigte Nutzungsdichte zu regeln. Entsprechend § 16 (3) BauNVO sind Grundflächenzahl (GRZ) oder Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen für jedes Baugebiet festzusetzen. Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind § 17 BauNVO zu entnehmen.

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung lassen sich die Auswirkungen der Planung, wie z.B. Flächenversiegelung und Oberflächenwasserversickerung quantitativ beurteilen.

STADT BAD DOBERAN	Begründung
4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 <i>Quartier Severinstraße</i> Gemeinbedarfsfläche Schule und Sport betreffend	Vorentwurf

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird in § 19 BauNVO definiert. Sie bestimmt, wieviel Quadratmeter Grundfläche von baulichen Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Im Gegensatz zu den in §§ 2-11 BauNVO definierten Baugebieten enthält die Baunutzungsverordnung bezüglich Maß der baulichen Nutzung für Gemeinbedarfsflächen keine Orientierungswerte. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

§ 19 Abs. 3 BauNVO bestimmt, dass für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstückes maßgebend ist, die zum einen im Bauland und zum anderen hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 werden für die innerhalb des Änderungsbereichs liegende Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung *Schule* von der übrigen Gemeinbedarfsfläche abweichende Festsetzungen getroffen. Unter Anwendung des Planzeichens Nr. 15.14 wird die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. des Maßes der baulichen Nutzung festgesetzt. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist nur die innerhalb des Plangeltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 liegende Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung *Schule* maßgeblich.

Im Bestand sind bereits versiegelte Flächen vorhanden.



Abbildung 2: Versiegelung im Bestand

Der nachfolgenden Tabelle sind Flächen und Versiegelungsgrad im Bestand als auch bei Umsetzung der Planung zu entnehmen:

lfd. Nr.	Versiegelte Flächen im Bestand	Gemeinbedarfsfläche <i>Schule</i>	Fläche für Sport- und Spielanlagen <i>Skateanlage</i>	Sonstiges Sondergebiet <i>Gastronomie</i>
1	Zuwegung		80,3 m ²	
2.1	Weg	36,8 m ²	16,0 m ²	
2.2				
3	Fahrradstände	50,8 m ²		
4.1	Treppe zu	6,5 m ²	4,3 m ²	
4.2	Schulhof			
5	Skateanlage		768,3 m ²	

STADT BAD DOBERAN	Begründung
4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 <i>Quartier Severinstraße</i> Gemeinbedarfsfläche Schule und Sport betreffend	Vorentwurf

lfd. Nr.	Versiegelte Flächen im Bestand	Gemeinbedarfsfläche <i>Schule</i>	Fläche für Sport- und Spielanlagen <i>Skateanlage</i>	Sonstiges Sondergebiet <i>Gastronomie</i>
6	Garage		35,6 m ²	
7	Weg zur Sporthalle	97,5 m ²		
8	Vereinsheim und Überdachungen			ca. 236 m ²
9	Zufahrt			57 m ²
Summe der versiegelten Flächen im Bestand		191,6 m²	904,5 m²	293 m²
Grundstücksflächen den jeweiligen Baugebieten		791,2 m ²	1.578,2 m ²	495,2 m ²
Grad der Versiegelung im Bestand		24 %	57 %	59 %
zusätzliche Versiegelung bei Umsetzung der Planung		283,0 m ²	keine	keine
Summe der versiegelten Flächen bei Umsetzung der Planung		474,6 m²	904,5 m²	
Grad der Versiegelung bei Umsetzung der Planung		60 %	60 %	60 %

Tabelle 1 Versiegelung im Bestand und bei Umsetzung der Planung.

Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung *Schule/Container* und die Fläche für Sport- und Spielanlagen (*Skateanlage*) wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 beibehalten. Um den Versiegelungsgrad zu begrenzen, wird eine bis zu 50%ige Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO) ausgeschlossen.

Auf der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 festgesetzten öffentlichen Grünfläche wurden auf der durch die Baugrenze definierten überbaubaren Grundstücksfläche das Vereinsheim mit Zuschauertribüne sowie diverse Überdachungen errichtet, die Zufahrt ist geschottert. Innerhalb des festzusetzenden Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung *Gastronomie* sind daher bereits ca. 293 m² versiegelt. Das entspricht einem Versiegelungsgrad von 59%. Eine Erweiterung ist nicht das Planungsziel, deshalb wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird ausgeschlossen. Der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO für Sonstige Sondergebiete wird unterschritten.

Bezüglich der Unzulässigkeit von Überschreitungen der Grundflächenzahl wird die textliche Festsetzung Nr. 1.9 entsprechend ergänzt:

- 1.9 Für das Baugebiet *Urbane Gebiete (MU)*, für die Fläche für Sport- und Spielanlagen, die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung *Schule/Container* und das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung *Gastronomie* wird eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ausgeschlossen

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wird in § 20 Abs. 2 BauNVO definiert. Sie gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Geschossfläche ist dabei nach den Außenmaßen in allen Vollgeschossen zu ermitteln (§ 20 Abs. 3 BauNVO). Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 ist für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung *Schule* eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

STADT BAD DOBERAN	Begründung
4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 <i>Quartier Severinstraße</i> Gemeinbedarfsfläche Schule und Sport betreffend	Vorentwurf

Für die Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung *Skateanlage* ist eine Geschossflächenzahl entbehrlich. Die Errichtung von Gebäuden ist hier nicht zulässig.

Im Änderungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 ist innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung *Schule/Container* die Errichtung eines dreigeschossigen Containerbaus mit Klassenräumen geplant. Der geplante dreigeschossige Containerbau hat eine Bruttogeschossfläche von 634 m². Bezogen auf die Fläche der Gemeinbedarfsfläche *Schule* im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 ergibt das eine Geschossflächenzahl von 0,75. Es wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt, um ausreichend Spielraum für eventuelle Änderungen zu haben.

Vollgeschosse

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 sind für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung *Schule* zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Im Änderungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 wird innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung *Schule/Container* die maximale Zahl der Vollgeschosse auf drei erhöht. Damit wird eine höhere bauliche Ausnutzung der Grundfläche bei gleichbleibender Versiegelung erreicht.

4.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche bezeichnet den Teil eines Grundstücks, auf dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Überbaubare Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen definiert werden. Ist eine Baulinie festgesetzt, muss auf dieser gebaut werden. Festgesetzte Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden, aber es ist nicht zwingend erforderlich, bis an die Baugrenze heranzubauen.

Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung *Schule* wird die überbaubare Grundstücksfläche mit der Festsetzung von Baugrenzen definiert.

Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung *Skateanlage* wird keine Baugrenze festgesetzt. Gebäude sind hier nicht zulässig.

4.4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Festsetzungen zu baulichen oder sonstigen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes getroffen worden.

Die überbaubare Grundstücksfläche in der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung *Schule* ist mit der Signatur 15.6 gekennzeichnet, ergänzend bestimmt die Festsetzung 4.2, es müssen an den zu den Straßen ausgerichteten Gebäudeseiten bauliche Schallschutzmaßnahmen der Lärmschutzklasse I gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ an den Außenbauteilen der Gebäude vorgenommen werden. In den Unterrichtsgebäuden der Schule sind zur Planstraße Schallschutzfenster mit schallgedämmten Lüftungsmöglichkeiten einzubauen.

Im Änderungsbereich der 4. Änderung wird die überbaubare Grundstücksfläche ebenfalls mit der Signatur 15.6 versehen. Die Festsetzung 4.2 gilt auch für den Änderungsbereich.

4.5. Technische Infrastruktur

Zur technischen Infrastruktur sind detaillierte Aussagen nicht erforderlich, da im Planänderungsbereich alle Medien vorhanden sind bzw. kein Bedarf besteht.

STADT BAD DOBERAN	Begründung
4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 <i>Quartier Severinstraße</i> Gemeinbedarfsfläche Schule und Sport betreffend	Vorentwurf

5. Belange des Umweltschutzes

Gemäß § 13a Abs.2 BauGB kann im Rahmen der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 der Stadt Bad Doberan von einer Umweltprüfung abgesehen werden, da keine Vorhaben vorbereitet werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Gleichwohl werden die relevanten Umweltbelange berücksichtigt und in der Begründung dargestellt.

Gemäß § 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im Planänderungsbereich war auf einer 853 m² großen Fläche ein Pflanzgebot auf der Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Zu pflanzen waren laut textlicher Festsetzung Nr. 5.2 Sträucher, die Straucharten waren der Pflanzliste unter Punkt 5.4.2 der textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zu entnehmen. Die Pflanzliste enthielt sowohl heimische als auch nichtheimische Gehölzarten.

Das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte, aber nicht umgesetzte Pflanzgebot macht für diesen Teil eine Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung *Schule* eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dieser Wert wird mit dem Bestand bereits überschritten. Für den Bereich des Planänderungsgebiets liegt die Versiegelung auf der Gemeinbedarfsfläche im Bestand bei 46%, bei Umsetzung der Planung kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung (siehe Tab.1). Auf Grund der Überschreitung der festgesetzten GRZ im Bestand wird die hinzukommende Versiegelung im Planänderungsbereich als Eingriff berücksichtigt.

5.1. Eingriffsermittlung

Nichtumsetzung des Pflanzgebots

Grundlage der Eingriffsermittlung sind die Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE)¹. Demnach ist für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp aus der Anlage 3 der HzE die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen. Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0, nach der folgenden Tabelle ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet (HzE, Punkt 2.1):

Wertstufe (nach HzE Anlage 3)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 - Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10

*Bei Biotoptypen mit Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o.a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad)

Bei Umsetzung des Pflanzgebots wäre eine Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten entstanden. Das entspricht einer naturschutzfachlichen **Wertstufe von 0** (Anlage 3 der HzE, *Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten*, Nr. 13.2.4).

Bei Umsetzung des Pflanzgebots wäre die Fläche nicht versiegelt worden, deshalb liegt der angenommene Biotopwert bei 1.

Als Korrekturfaktor werden die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotope in wertvollen und ungestörten Räumen sowie Vorbelastungen durch Zu- und Abschläge berücksichtigt (*Lagefaktor*). Der Lagefaktor weist eine Spanne von 0,75 bis 1,50 auf. Zu den Störquellen zählen z.B. Siedlungsbereiche, Straßen, Gewerbe- und Industriestandorte u.ä.. Im

¹ Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE), Neufassung 2018
herausgegeben vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern

STADT BAD DOBERAN	Begründung
4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 <i>Quartier Severinstraße</i> Gemeinbedarfsfläche Schule und Sport betreffend	Vorentwurf

vorliegenden Fall handelt es sich um einen Standort inmitten eines Siedlungsbereichs. Der Abstand zu vorhandenen Störquellen beträgt weniger als 100 m, deshalb beträgt der **Lagefaktor 0,75** (HzE, Punkt 2.2).

Die Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents (EFÄ) für die Beseitigung und die Veränderung von Biotopen (hier für das angenommene Biotop bei Umsetzung des Pflanzgebots errechnet sich gemäß HzE, Punkt 2.3 folgendermaßen:

Fläche des betroffenen Biototyps (m ²)	x	Biotopwert des betroffenen Biototyps (HzE Punkt 2.1)	x	Lagefaktor (HzE Punkt 2.2)	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)
853	x	1	x	0,75	=	640

Das Eingriffsflächenäquivalent von 640 m² ergibt sich aus der Nichtumsetzung des im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebots.

Baumfällungen

Anstelle des Pflanzgebots wurden 11 Bäume gepflanzt, die sich teilweise auf der für den Containerneubau vorgesehenen Fläche befinden. Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung sind auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung *Schule* insgesamt 8 Bäume, davon 5 Bäume, die als Ausgleich gepflanzt waren, zu fällen.

Die Stadt Bad Doberan verfügt über eine Gehölzschutzsatzung (2006) in der Einzelbäume ab einem Stammumfang von 0,50 m, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, geschützt sind. Ein Schutzstatus besteht ebenfalls für mehrstämmige Bäume ab 0,80 m Gesamtumfang zweier Stämme in 1,30 m Höhe über dem Erdboden sowie für Großsträucher ab 3,00 m Höhe, freiwachsende Hecken ab 10,00 m Länge sowie alle Ersatz- bzw. Ausgleichspflanzungen.

Die zu fällenden Bäume werden in nachfolgender Tabelle aufgelistet:

	Baumart	Stammumfang in cm	Schutzstatus nach Gehölzschutzsatzung der Stadt Bad Doberan		Ersatz erforderlich
			Stammumfang >50 cm	Ausgleichspflanzung	
1	Eberesche	25	nein	nein	nein
2	Linde	41	nein	ja	ja
3	Linde	38	nein	ja	ja
4	Linde	38	nein	ja	ja
5	Eberesche	25	nein	nein	nein
6	Kirsche	41	nein	nein	nein
7	Hainbuche	25	nein	ja	ja
8	Hainbuche	38	nein	ja	ja

Tabelle 2: Baumfällungen

Die Bäume wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock bereits im vergangenen Winter gefällt. Auf Grund der Jahreszeit konnte ausgeschlossen werden, dass Bruträume beeinträchtigt werden. Fledermausquartiere waren ebenfalls nicht betroffen, weil die sehr jungen Bäume noch keine geeigneten Höhlen oder Spalten aufweisen.

Fünf der im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung zu fällenden Bäume sind auf Grund ihrer Pflanzung als Ausgleich für das nicht umgesetzte Pflanzgebot im

STADT BAD DOBERAN	Begründung
4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 <i>Quartier Severinstraße</i> Gemeinbedarfsfläche Schule und Sport betreffend	Vorentwurf

Plangeltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 8 von der Gehölzschutzsatzung der Stadt Bad Doberan erfasst.

Ein Ausgleich ist entsprechend der Anlage der Gehölzschutzsatzung der Stadt Bad Doberan erforderlich. Der Stammumfang aller Bäume beträgt weniger als 60 cm, der Ausgleich erfolgt laut Anlage der Gehölzschutzsatzung der Stadt Bad Doberan im Verhältnis 1:1. Für jeden der 5 Bäume ist ein neuer Baum zu pflanzen. In der Festsetzung Nr. 5.6 wird die Pflanzung von 5 neuen Bäumen entsprechend der Artenauswahlliste verbindlich geregelt. Die Pflanzstandorte sind noch festzulegen.

Die verbleibenden sechs als Ausgleich gepflanzten Bäume können mit einem Wert von 25 m² Kompensationsäquivalent (KFÄ) pro Baum angerechnet werden, so dass sich das auszugleichende Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) um 150 m² KFÄ auf 490 m² EFÄ reduziert.

Versiegelung

Bei Umsetzung der Planung werden zusätzliche Flächen versiegelt. Die nachfolgende Tabelle zeigt die maximal zulässigen Versiegelungen.

	Gemeinbedarfsfläche <i>Schule</i>	Fläche für Sport- und Spielanlagen <i>Skateanlage</i>	Sonstiges Sondergebiet <i>Gastronomie</i>
Grundstücksflächen der Baugebiete	791 m ²	1.578 m ²	495 m ²
Summe der versiegelten Flächen im Bestand	192 m ²	905 m ²	250 m ²
Versiegelungsgrad im Bestand	46%		51%
zulässige Versiegelung inkl. zulässiger Überschreitung	60%	60%	60% + 20%
max. zulässige Versiegelung bei Umsetzung der Planung	475 m ²	947 m ²	396 m ²
Differenz	283 m ²	42m ²	146 m ²
Summe der neuen Versiegelung	471 m²		

Tabelle 3: Versiegelung im Bestand und in der Planung

Die zulässige hinzukommende Versiegelung wird mit einem Faktor von 0,5 (Vollversiegelung) berücksichtigt: **0,5 x 471 m² = 236 m²**

Aus den Eingriffen für Biotopbeseitigung und Versiegelung abzüglich der getätigten Baumpflanzungen, die bestand haben, ergibt sich ein Eingriffsflächenäquivalent von 726 m²:

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung		640 m ² EFÄ
Baumpflanzungen (6 Stück, Hainbuche)	6 x 25	- 150 m ² EFÄ
Versiegelung		236 m ² EFÄ
Eingriffsflächenäquivalent		726 m² EFÄ

Tabelle 4: Ermittlung Eingriffsflächenäquivalent

STADT BAD DOBERAN	Begründung
4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 <i>Quartier Severinstraße</i> Gemeinbedarfsfläche Schule und Sport betreffend	Vorentwurf

5.2. Ausgleich

Das Eingriffsflächenäquivalent von 726 m² kann im Plangebiet nicht ausgeglichen werden. Auf Grundlage von § 9 Abs.1a BauGB kann der Ausgleich auch außerhalb des Plangebiets erfolgen. Es wird vorgeschlagen, den Ausgleich über den Erwerb von Ökopunkten zu realisieren. Da die Stadt Bad Doberan über keine eigenen Ökokonten verfügt, wird das Ökokonto 068 *Moorwald Ivendorf I* der Landesforst vorgeschlagen.

Zwischen dem Inhaber des Ökokontos und dem Eingriffsverursacher ist eine vertragliche Vereinbarung zur Abbuchung von 726 m² KFÄ zu schließen und vor Satzungsbeschluss der Unteren Naturschutzbehörde eine Bestätigung der Reservierung vorzulegen.

5.3. Artenschutz

Es wurde beurteilt, ob nach europäischem und nationalem Recht geschützte Pflanzen- und Tierarten von dem Planvorhaben betroffen sein können und wenn ja, ob es Möglichkeiten der Minderung oder des Ausgleichs von Beeinträchtigungen gibt.

Auf Grund des hohen Versiegelungsgrads im Bestand, der Nachbarschaft zu Schule und Sportplatz sowie der Nutzung der Skateanlage kann das Vorkommen von Pflanzenarten, die nach Anhang der FFH-Richtlinie geschützt sind, aber auch das Vorkommen geschützter Amphibien, Reptilien, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter und Säugetiere für das Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden.

Die Fällung der Bäume zur Baufeldfreimachung wurde im Winterzeitraum durchgeführt, nachdem geprüft wurde, ob geschützte Tiere dort ihre Lebens-, Nahrungs- bzw. Bruträume haben. Auch während der Fällarbeiten wurde kein Vorkommen geschützter Arten festgestellt.

Für Fledermäuse als Sommer- oder Winterquartiere nutzbare Strukturen wie Gebäude oder Höhlen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden bzw. blieben unverändert.

6. Flächenzusammenstellung

	Gemeinbedarfsfläche <i>Schule/Container</i>	Fläche für Sport- und Spielanlagen <i>Skateanlage</i>	Sonstiges Sondergebiet <i>Gastronomie</i>
Grundstücksflächen der Baugebiete	791 m ²	1.578 m ²	495 m ²

Anlage



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 mit Geltungsbereich der 4. Änderung
(ohne Maßstab)