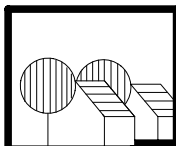
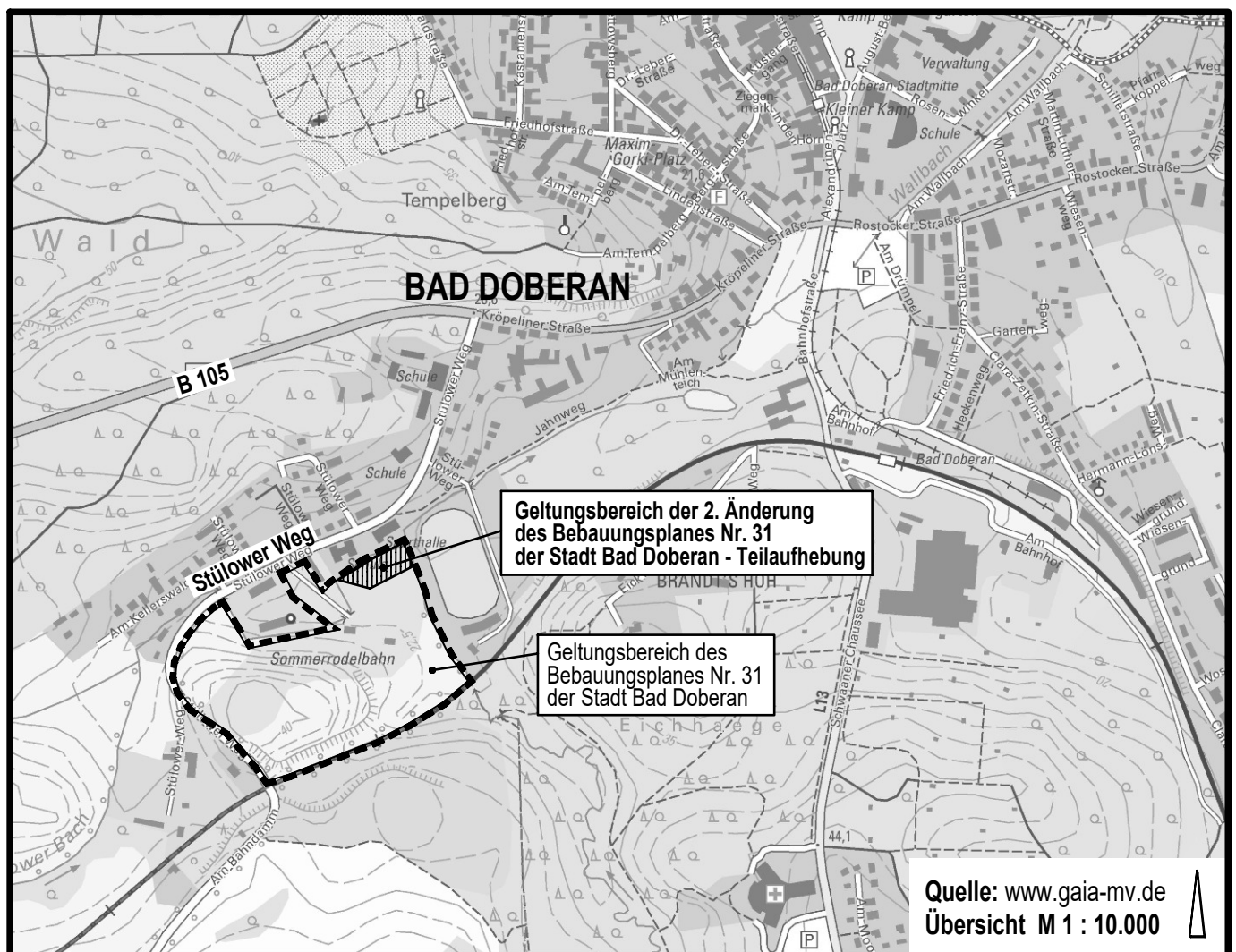


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 31 DER STADT BAD DOBERAN - TEILAUFBEBUNG - FÜR DIE SOMMERRODELBAHN AM STÜLOWER WEG



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 06. Juli 2026

ENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Bad Doberan – Teilaufhebung – für die Sommerrodelbahn am Stülower Weg im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

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

6.	Immissions- und Klimaschutz	9
6.1	Klimaschutz	9
6.2	Immissionsschutz – Lärm	9
6.3	Immissionsschutz – Gerüche	9
7.	Verkehrliche Erschließung	9
8.	Ver- und Entsorgung	10
8.1	Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung	10
8.2	Oberflächenwasserbeseitigung	10
8.3	Brandschutz/ Löschwasser	10
8.4	Elektroenergieversorgung	10
8.5	Gasversorgung	10
8.6	Telekommunikation	10
8.7	Abfallentsorgung	10
9.	Flächenbilanz	10
10.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	10
11.	Wesentliche Änderungen durch die Teilaufhebung	11
11.1	Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung	11
11.2	Auswirkungen auf die Wirtschaft/ Bevölkerung	11
11.3	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	11
11.4	Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe	11
11.5	Verkehrliche Auswirkungen	11
11.6	Auswirkungen auf die Umwelt	11
11.7	Kosten	12
TEIL 2	Prüfung der Umweltbelange	13
1.	Umweltbelange	13
TEIL 3	Ausfertigung	14
1.	Beschluss über die Begründung	14
2.	Arbeitsvermerke	14
TEIL 4	Anlagen	15

TEIL 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung bzw. Planaufhebung

Die Stadt Bad Doberan verfügt über die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 für den Bereich der Sommerrodelbahn.

Für Flächen am Stülower Weg ist die Nachnutzung der vorhandenen Schule vorgesehen. Für die Freiflächenfunktionen sind anteilig Flächen aus dem Bebauungsplan Nr. 31 für die Sommerrodelbahn notwendig. Diese Flächen sind planungsrechtlich für Grün- und Ausgleichsflächen gesichert.

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens und Baugenehmigungsverfahren sind die Ausnahmegenehmigungen zum Arten- und Biotopschutz und für die Inanspruchnahme von Flächen für die Eingriffe erforderlich und vorgesehen.

Da sich der maßgebliche Teil des zur Überbauung vorgesehenen Grundstücks außerhalb des Plangebietes befindet und bereits bebaut ist, ist die Teilaufhebung des Bebauungsplanes für die untergeordnete Teilfläche des Bebauungsplanes vorgesehen.

1.2 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Bereich der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 - Teilaufhebung befindet sich am nordöstlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 31 und wird wie folgt umgrenzt:

- nördlich durch das Grundstück am Stülower Weg, Flurstück 58/6, 58/10,
- im Osten durch den Glashäger Bach,
- im Westen durch die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Renaturierungsprojekt“ (Stülower Bach),
- im Süden 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.

Die Plangrundlage aus der Bauantrags- und Baugenehmigungsplanung liegt vor. Grundlage für die Bearbeitung der Bauleitplanung ist die ALKIS des Landkreises bezüglich der aktuellen Liegenschaftssituation.

1.4 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Bad Doberan - Teilaufhebung liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

- 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) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)

1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Bad Doberan - Teilaufhebung besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1: 1000 mit der Planzeichenerklärung
- und der Verfahrensübersicht.

Der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Bad Doberan - Teilaufhebung wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes entsprechend dem Stand der Planung dargelegt werden, beigefügt. Textliche Festsetzungen im Teil B für den Bauleitplan ergeben sich aufgrund der Teilaufhebung nicht. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, weil die Regelung im Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren für die Flächen erfolgt.

1.6 Geltendes Recht

Die im Plangebiet gelegenen Grundstücksteile der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 - Teilaufhebung sind bisher Bestandteil der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 und sind als Maßnahmefläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Es handelt sich um die Maßnahmefläche M1. Der betroffene Bereich grenzt an die außerhalb gelegene Maßnahmefläche M3 für den Stülower Bach. Die Maßnahmefläche M1 ist auf einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Extensive Wiesenfläche“ festgesetzt. Die Maßnahmefläche M3 ist auf einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Renaturierungsprojekt“ festgesetzt und liegt außerhalb des Änderungsbereiches. Auf die textlichen Festsetzungen im Text-Teil B und auf deren Verzicht wird gesondert eingegangen.

1.7 Wahl des Planverfahrens

Der vorliegende Bauleitplan zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Bad Doberan - Teilaufhebung wird im Änderungsverfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Die erforderlichen Überprüfungen im Vorfeld haben ergeben, dass erhebliche Auswirkungen auf naturschutzfachliche Belange nicht zu befürchten sind. Die Anforderungen an die Umweltbelange können im Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren geregelt werden.

Die erforderlichen Unterlagen sind Gegenstand der Bauleitplanung.

2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

2.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Durch die Entwicklung des Schulstandortes wird das Mittelzentrum Bad Doberan gestärkt. Die Regelungen erfolgen außerhalb der Bauleitplanung.

2.2 Flächennutzungsplan

Die Herausnahme der Flächen aus dem Flächennutzungsplan berührt die Grundzüge der städtebaulich-räumlichen Entwicklung im Stadt- und Gemeindegebiet von Bad Doberan nicht. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist gegeben. Grün- und Freiflächen werden in den vorhandenen Schulstandort integriert.

2.3 Landschaftsplan

Die veränderten Zielsetzungen zur Entwicklung des Schulstandortes mit der Freifläche werden unabhängig im Landschaftsplan berücksichtigt.

2.4 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Innerhalb der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Bad Doberan - Teilaufhebung sind Schutzansprüche nach § 18, § 19 und § 20 NatSchAG M-V berührt. Diese werden außerhalb und unabhängig im Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren geregelt.

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Areal für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Bad Doberan - Teilaufhebung liegt am Rande des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 31 und grenzt unmittelbar an die Teilflächen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Bad Doberan für die Sommerrodelbahn an. Derzeit sind die Flächen als Maßnahmeflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und als Grünflächen festgesetzt.

3.2 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Innerhalb des Plangeltungsbereiches

Innerhalb der von der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 – Teilaufhebung berührten und in der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 festgesetzten Flächen wurde auch die bisherige Entwicklung und Nutzung überprüft. Die von der Teilaufhebung berührten Maßnahmeflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, die Maßnahmeflächen M1 und M3 wurden im Zuge des Bebauungsplanes bisher nicht realisiert. Auf den Flächen erfolgte teilweise 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 feuchtigkeitsliebend, artenschutzrechtlich jedoch nicht relevant. Insofern ist als Ergebnis festzustellen, dass die Zauneidechse sich nicht etablieren konnte.

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehrsinfrastruktur

Das Plangebiet der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 ist direkt über den Stülower Weg verkehrlich angebunden. Die verkehrliche Anbindung der Sommerrodelbahn erfolgt in der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 festgesetzten privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich. Darüber ist Zufahrt und Anfahrbarkeit der Sommerrodelbahn gesichert. Für den Bereich der außerhalb des Plangebietes gelegenen Schule, Gymnasium, ist die verkehrliche Anbindung direkt vom Stülower Weg gegeben. Weitere Anforderungen für den Bereich ergeben sich nicht. Im Bebauungsplan sind keine Voraussetzungen für die verkehrliche Anbindung zu schaffen.

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 öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der angrenzenden Straßen oder der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Für den Teilbereich der Aufhebung ist die Erschließung über Medien und Leitungen am Stülower Weg gesichert. Regelungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

3.4 Naturräumlicher Bestand

Topographie

Die Höhenlage des Geländes im Plangebiet der Teilaufhebung liegt zwischen etwa 21,20 m und etwa 22,00 m (DHHN2016). Somit sind hier eine homogene Geländesituation und eine etwa gleichartige Höhenlage im Geltungsbereich 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. Der Bereich der Teilaufhebung ist vom Landschaftsbild weniger wirksam, weil er im rückwärtigen Bereich des Schulgebäudes liegt und außerhalb des Bereiches der Sommerrodelbahn mit den größeren Höhen.

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 und sind dort vorgesehen. Die Belange des Natur- und Artenschutzes für den Bereich der Teilaufhebung können außerhalb des Plangebietes in künftigen Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren vorgenommen 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 Eigentumsverhältnisse für die Realisierung des Vorhabens sind geregelt. Nach der Teilaufhebung stehen die Flächen für die Realisierung des Vorhabens des Gymnasiums zur Verfügung. Grundstückseigentümer ist der Landkreis Bad Doberan.

4. Planungsziele und Planungsalternativen

4.1 Planungsziele

Die Stadt Bad Doberan ist Mittelzentrum und hat zentralörtliche Aufgaben zu erfüllen. Die Absicht des Landkreises besteht darin, das vorhandene Schulgebäude am Stülower Weg zum Gymnasium zu entwickeln und den Um- und Erweiterungsbau Gymnasium Friderico Franciscum in Bad Doberan mit der Bereitstellung der Freifläche zu ergänzen. Unter Berücksichtigung der Standortvorgaben ist die Bereitstellung von Aufenthalts- und Freiflächen südlich des Gebäudes vorgesehen. Hierfür bieten sich die Flächen in südlicher Angrenzung an das Schulgebäude und an das Grundstück an. Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sollen entsprechend dafür in Anspruch genommen werden. Es handelt sich um Maßnahmeflächen des Naturschutzes, die durch anderweitige Maßnahmen außerhalb des B-Planverfahrens nach der Teilaufhebung entsprechend auszugleichen sind.

4.2 Planungsalternativen

Die geplante Errichtung des Gymnasiums am Stülower Weg ist vorteilhaft, weil vorhandene bauliche Substanz nachgenutzt wird. Unter dem Nachnutzungsgesichtspunkt wird die Schule am Stülower Weg entwickelt und ausgebaut. Die Freiflächen für die Nutzung des Schulhofs stehen bisher nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Deshalb werden Flächen, die bisher im Bereich der Sommerrodelbahn in Anspruch genommen werden genutzt. Alternative Möglichkeiten mit gleichartigen positiven Voraussetzungen für die Entwicklung eines Schulstandortes bieten sich nicht. Deshalb wird die Teilaufhebung des Bebauungsplans vorgenommen und Teilflächen, die bisher als Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden, aus dem Geltungsbereich herausgelöst.

4.3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 der Stadt Bad Doberan wird nicht wesentlich geändert. Die von der Teilaufhebung berührten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 31, die im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 aufgehoben werden, befinden sich am Rand des Plangebietes. Sie besitzen für die Sommerrodelbahn keine maßgebliche Bedeutung für die Nutzung. Diese Flächen sind im Bebauungsplan entsprechend als Grünflächen festgesetzt. Die Zweckbestimmung für die

Grünfläche ist die extensive Wiesenfläche. Im randlichen Bereich befinden sich die Flächen des Stülower Baches, Vorfluter 14-1-1. Die Gewässerschutzstreifen sind festgesetzt. Es befinden sich Nutzungen der Maßnahmefläche M1 auf der für die Errichtung des Schulhofes genannten Fläche.

Im städtebaulichen Konzept ist ein Übergang zu den sonstigen Flächen der Sommerrodelbahn weiterhin gegeben. Die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verbleibenden Flächen können für Grün- und Aufenthaltsflächen in Anspruch genommen werden. Die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Flächen für Grün- und Aufenthaltsflächen werden im Zuge des Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahrens geschaffen. Es wird nicht als sinnvoll angesehen, den Bebauungsplan um das Gymnasium zu erweitern, weil es sich bei dem Gymnasium um einen Umbau eines vorhandenen Gebäudes handelt.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Aufhebung von Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 werden im Zuge der Teilaufhebung mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 um die bisherigen Flächennutzungen reduziert.

Die bisherigen Flächennutzungen werden entsprechend wie folgt dargestellt:

- Grünflächen mit der Zweckbestimmung extensive Wiesenflächen,
- Grünflächen mit der Zweckbestimmung RP,
- Anteile von Maßnahmenflächen des Naturschutzes,
- Maßnahmefläche M1,
- Maßnahmefläche M3,
- auf der Fläche sind Gehölzbestände vorhanden.

5.2 Alternative Regelungen

Durch die Aufhebung der Festsetzungen von Grünflächen und Maßnahmenflächen ist keine planungsrechtliche Vorgabe mehr gegeben. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes können sämtliche Anforderungen für die Schaffung der Aufenthaltsflächen im Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren geschaffen werden.

Den Anforderungen im Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren werden entsprechend abschließend behandelt und geregelt. Die auch im Ursprungskonzept des Bebauungsplanes Nr. 31 gesehenen Nutzungen werden im Wesentlichen weiterhin aufrechterhalten, jedoch lediglich außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes. Es werden adäquate Lösungen und Regelungen geschaffen.

Die entsprechenden artenschutzrechtlichen Regelungen liegen vor.

Im Zuge des Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahrens wurden die Ausnahmegenehmigungen zum Naturschutz nach § 20 BNatSchG vom 10. Januar 2025 erteilt.

Die Bewertung der Brutvögel ist erfolgt. Die Regelungen können im Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Ein Antrag zur Befreiung von den Anforderungen des § 19 NatSchAG M-V wurde gesondert geführt. Dieser Bereich betrifft nicht den Bebauungsplan sondern das Einzelvorhaben.

Für die Fällung von Bäumen ist die Ausnahmegenehmigung von 2 Kirschen und 1 Erle durch die Genehmigung der Stadt Bad Doberan erfolgt.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können nach vorliegendem artenschutzrechtlichem Kontrollbericht vom Oktober 2023 als erfüllt angesehen werden. Die Vereinbarkeit mit dem Artenschutz wird im Zuge des Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahrens geschaffen.

Die entsprechenden Anträge nach Ausnahme bezüglich § 4 der Gehölzschutzsatzung der Stadt Bad Doberan waren Grundlage für den Antrag auf die Genehmigung der Rodung durch die Stadt Bad Doberan.

Der Antrag nach § 20 NatSchAG M-V bezüglich des Um- und Erweiterungsbaus am Gymnasium war Voraussetzung für die Ausnahmegenehmigung. Der Antrag ist vom 30. Oktober 2024.

Der Antrag nach § 18 NatSchAG M-V auf Ausnahmegenehmigung für die Gehölzrodung im Bereich des Gymnasiums ist Grundlage für die entsprechenden Rodungsgenehmigungen.

Die Bestandsdokumentation der Bäume befindet sich entsprechend in den Antragsunterlagen.

6. Immissions- und Klimaschutz

6.1 Klimaschutz

Aufgrund der geringen Größe der Fläche wird davon ausgegangen, dass sich die im Zusammenhang mit der Teilaufhebung im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 verbundene Änderungen nicht auf den Klimaschutz auswirken werden. Adäquate Lösungen werden geschaffen.

6.2 Immissionsschutz – Lärm

In Bezug auf Lärm ist davon auszugehen, dass sich die Nutzungen auch ohne weitergehende Regelungen zwischen Sommerrodelbahn und Schule und Freiflächennutzung nicht gegenseitig beeinträchtigen.

6.3 Immissionsschutz – Gerüche

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

7. Verkehrliche Erschließung

Erschließung

Das Baugebiet wird über die bereits vorhandenen verkehrlichen Anbindungen vom Stülower Weg ohne zusätzliche Regelungen im Bebauungsplan verkehrlich erschlossen. Die verkehrliche Anbindung ist dauerhaft gesichert. Die vorgesehenen Freiflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31 werden vom Stülower Weg erschlossen.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird außerhalb des Plangebietes auf den Flächen zwischen Stülower Weg und Plangebiet, das verbleibt geregelt.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung für die Flächen am Stülower Weg ist gesichert. Für den Bereich der Teilaufhebung ist eine Ver- und Entsorgung von dem vorliegenden Grundstück im Bedarfsfall möglich.

8.1 Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung

Für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden Regelungen für den Bereich der Teilaufhebung durch Anbindung an das Grundstück am Stülower Weg geschaffen.

8.2 Oberflächenwasserbeseitigung

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird schadlos im Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen und geregelt. Dafür bedarf es der verbindlichen Bauleitplanung nicht.

8.3 Brandschutz/ Löschwasser

Der Brandschutz wird im Zuge des Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahrens abschließend gesichert. Das betrifft die Flächen, die für die Bebauung außerhalb des Plangeltungsbereichs vorgesehen sind.

8.4 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung wird durch Anbindung an das außerhalb gelegene Schulgrundstück geregelt. Einer planungsrechtlichen Regelung bedarf es nicht.

8.5 Gasversorgung

Dies wird außerhalb und unabhängig vom Planverfahren geregelt.

8.6 Telekommunikation

Die Flächen am Stülower Weg sind telekommunikationsseitig erschlossen. Einer Regelung im Bebauungsplan bedarf es nicht.

8.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Rostock.

9. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31 für die Flächen der Teilaufhebung in der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 beträgt 0,34 ha.

10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die Aufrechterhaltung und Übernahme von nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen entfällt bei der Teilaufhebung.

Die dargestellten Belange zum Bodenschutz, zu Bodendenkmalen, zu Bau- und Bodendenkmalen, zu dem Beginn der Erdarbeiten, zu Anforderungen des Bodenschutzes, zu Munitionsfunden, zur Abfall- und Kreislaufwirtschaft, zur Trinkwasserschutzzone und zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt außerhalb und unabhängig im Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren.

11. Wesentliche Änderungen durch die Teilaufhebung

Unter Berücksichtigung der Teilaufhebung ergeben sich keine maßgeblichen Änderungen für das Plankonzept das verbleibt. Die Anforderungen an den Übergangsbereich zwischen dem Siedlungsbereich und der Sommerrodelbahn werden im Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren beachtet.

11.1 Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung

Die Entwicklung des Gymnasiums außerhalb des Standortes der Sommerrodelbahn am Stülower Weg ist nachhaltig. Die Nachhaltigkeit wird durch naturschutzgerechte Entwicklung der angrenzenden Flächen für Freiflächennutzungen unterstrichen.

11.2 Auswirkungen auf die Wirtschaft/ Bevölkerung

Das Mittelzentrum Bad Doberan, wird durch den Standort des Gymnasiums gestärkt.

11.3 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Durch die Herauslösung von Flächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt eine Regelung im Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren.

Es wird eine verträgliche und genehmigungsfähige Nutzung der bisher als Grünflächen oder als Fläche für Maßnahmen festgesetzten Flächen vorgenommen.

11.4 Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe

Mit der Entwicklung des Gymnasiums und der Freiflächennutzung für Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird die Stärkung des Mittelzentrums erfolgen.

11.5 Verkehrliche Auswirkungen

Durch die Herausnahme von Flächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergeben sich keine veränderten verkehrlichen Auswirkungen für die Sommerrodelbahn. Die Auswirkungen im Zusammenhang mit dem Schulneubau werden im Zusammenhang mit dem Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren geregelt.

11.6 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt für die bisher im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen und Flächen für Maßnahmen werden im Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren geregelt. Hierfür wurden die entsprechenden Ausnahmeanträge gestellt, so dass eine Vereinbarkeit der Maßnahmen mit den bisherigen Nutzungen erfolgen kann.

Das Grundkonzept des Bebauungsplanes Nr. 31 wird davon nicht berührt. Der Ausgleichsumfang im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 31 reduziert sich um die Ausgleichsmaßnahmen, die im Bereich der Teilaufhebung bereits realisiert werden.

Dies ist in zukünftigen Planverfahren für den Bebauungsplan Nr. 31 zu beachten

11.7 Kosten

Der Vorhabenträger hat sich zur Übernahme der im Zusammenhang mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes entstehenden Aufwendungen verpflichtet.

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange

1. Umweltbelange

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 für die Sommerrodelbahn, wurde im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Es ist im Teil 2 der Begründung ein Umweltbericht enthalten. Die Flächen der Teilaufhebung nehmen einen untergeordneten Teil des Plangebietes ein. Maßgebliche Umweltbelange sind somit nicht berührt und können ausgeschlossen werden. Zur Regelung der Umweltbelange ist der städtebauliche Teil der Begründung bereits auf die Antragsverfahren auf Ausnahmegenehmigung, die entsprechende Bereitstellung von Ausgleichs- und Ersatzflächen und artenschutzrechtliche Belange eingegangen.

Es erfolgt eine Konfliktverlagerung auf das Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren.

Eine weitergehende Regelung im Bauleitplanverfahren ist nicht erforderlich.

Das Bauleitplanverfahren kann nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Es ist möglich, die naturschutzfachlichen Belange im Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für die Freiflächen des Schulcampus zu regeln.

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Bad Doberan – Teilaufhebung – für die Sommerrodelbahn am Stülower Weg wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am gebilligt.

Bad Doberan, den.....

(Siegel)

.....
Jochen Arenz
Bürgermeister
der Stadt Bad Doberan

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

TEIL 4 Anlagen

Die Anlagen, die hier bereitgestellt werden, sind aus dem Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren zur Klärung der naturschutzfachlichen Belange. Es handelt sich um:

1. Antrag auf Genehmigung nach § 18 NatSchAG M-V
2. Antrag auf Genehmigung nach § 19 NatSchAG M-V
3. Antrag auf Genehmigung nach § 20 NatSchAG M-V
4. Naturschutzgenehmigung zum Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V
5. Rodungsgenehmigung durch die Stadt Bad Doberan
6. Artenschutzkontrollbericht
7. Bericht für Brutvögel
8. Antrag auf Ausnahme nach § 4 Gehölzschutzsatzung.

Die Naturschutzgenehmigung des Landkreises beinhaltet sowohl die Genehmigung für die Beeinträchtigung des § 20-Biotopes. Die erforderlichen 945 m² KFÄ sind aus dem entsprechenden Ökokonto zu sichern. Die Rodung von Gehölzen ist unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten befürwortet.

Durch die entsprechenden Antragsverfahren für das Vorhaben und die vorliegenden Genehmigungen ergeben sich keine weiteren Anforderungen an die Betrachtung der naturschutzfachlichen Belange in Bezug auf die Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Bad Doberan.