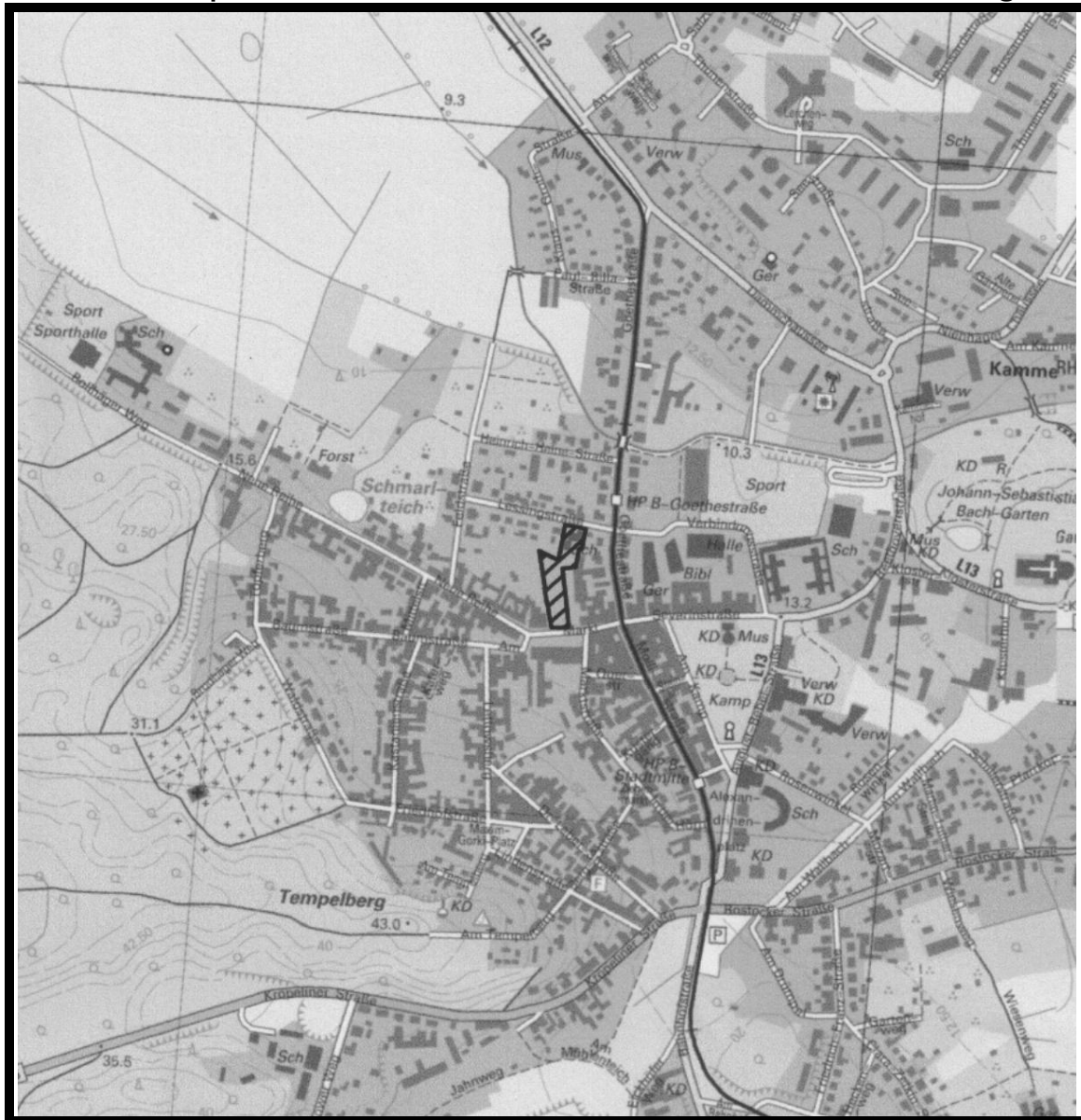




Stadt Bad Doberan

Landkreis Rostock
Land Mecklenburg-Vorpommern

Begründung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 36

“Wohnquartier Lessingschule“ in Bad Doberan
auf der Fläche südlich der Lessingstraße und nördlich der Bebauung Am Markt Nr. 5



Begründung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 36

“Wohnquartier Lessingschule“ in Bad Doberan
auf der Fläche südlich der Lessingstraße und nördlich der Bebauung Am Markt Nr. 5

Inhalt:	Seite
1. Ziel und Zweck der Aufstellung des einfachen Bebauungsplans	3
2. Rechtsgrundlagen und Verfahren	3
3. Lage und Umfang des Bebauungsplangebiets	6
4. Planungsinhalte, einzelne Festsetzungen	7
5. Auswirkungen der Aufstellung des einfachen Bebauungsplans	9
6. Maßnahmen zur Sicherung der Planung	9
7. Hinweise zur Umsetzung der Planung	10

Verfasser
Bauleitplanung:



TÜV NORD Umweltschutz
GmbH & Co. KG
Trelleborger Str. 15
18107 Rostock
Frau Dipl.-Ing. U. Rückwart
Herr Dipl.-Ing. W. Schulze

TEL.: (0381) 7703 434
FAX: (0381) 7703 450
E-MAIL: urueckwart@tuev-nord.de
TEL.: (0381) 7703 446
E-MAIL: wschulze@tuev-nord.de

1. Ziel und Zweck der Aufstellung des einfachen Bebauungsplans

Einhergehend mit dem demographischen Wandel in der Einwohnerschaft wächst auch in der Stadt Bad Doberan der Bedarf an altengerechten oder an barrierefreien betreuten Wohnformen und an Pflegeeinrichtungen.

Durch die Bereitstellung städtischer Grundstücke in Verbindung mit privaten Initiativen ist die Stadt Bad Doberan bestrebt, diesen Bedarf möglichst zentrumsnah zu decken. Die angesprochene Bevölkerungsgruppe soll möglichst nahe am gesellschaftlichen Leben teilnehmen können.

Daneben ist gemäß § 1 Abs. 5 BauGB der hier vorliegenden Innenentwicklung ohnehin der Vorzug vor einer Außenentwicklung zu geben.

Auf der Grundlage der Nutzungsaufgabe der ehemaligen Grundschule in der Lessingstraße und der ebenfalls dort aufgegebenen Horteinrichtung (Container) ergibt sich nun die Möglichkeit, die angestrebte Nutzung für Wohnzwecke für einen besonderen Bedarf in der Nähe des Stadtzentrums zu entwickeln.

Gleichzeitig stellt sich im südlichen Bereich auf der Nordseite des Marktes (Nr. 5) ein Bedarf zur Errichtung eines hinterliegenden Wohngebäudes ein.

Beide beabsichtigten Vorhaben berühren sich in der Tiefe des Quartiers.

Wenn der vorliegende Bereich auch eindeutig dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen ist, wird eine Prüfung hinsichtlich der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche unerlässlich.

Aus der prägenden Umgebung lässt sich keine allgemeine Zulässigkeit von Wohngebäuden in der Tiefe des Marktquartiers aus § 34 BauGB ableiten.

Daher wird es notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen, der hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, die Zulässigkeit von Wohngebäuden im Inneren des Quartiers begründet.

Da keine Notwendigkeit zur Festsetzung örtlicher Verkehrsflächen besteht, der Bereich ist vom Markt und der Lessingstraße aus erschlossen, ist es ausreichend den Festsetzungsrahmen eines einfachen Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 3 BauGB zu wählen.

Damit soll die Leistungsfähigkeit der Stadt Bad Doberan als Mittelzentrum gestärkt und das Angebot an die ansässige Bevölkerung hinsichtlich des altengerechten Wohnens aller Arten gesichert werden.

2. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Aufgrund des § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722), kann die Stadt Bad Doberan für den vorliegenden einfachen Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren anwenden.

Der Bebauungsplan dient eindeutig der Beförderung der Innenentwicklung durch die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen.

Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist, dass in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20 000 Quadratmetern, oder
2. 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

- Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 werden keine neuen Baugebiete geschaffen. Die Entwicklung des baulichen Bestandes wird lediglich in kleinem Umfang auf Flächen ermöglicht, deren bauliche Nutzung für Wohnzwecke nicht eindeutig geklärt ist.
Alle Flächen, die Gegenstand des Bebauungsplans sind, verfügen bereits jetzt grundsätzlich über das entsprechende Recht einer baulichen Nutzung. Ein Prüfbedarf auf voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls) besteht nicht.
- Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets werden keine Vorhaben ermöglicht oder deren Zulässigkeit begründet, für die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Dieses Ausschlusskriterium kommt hier nicht in Betracht.
- Der Stadt Bad Doberan sind keine Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) im vorliegenden Raum bekannt. Auch ist nicht erkennbar, dass Erhaltungsziele oder der Schutzzweck nicht direkt betroffener Gebiete beeinträchtigt würden.

Somit liegen hier die grundsätzlichen Voraussetzungen und Bedingungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vor.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB

- sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend anzuwenden,
 - kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen,
 - soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden, und
 - gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
- Hier wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
Allerdings erhielt die Öffentlichkeit Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Rahmen einer Einwohnerversammlung am 16.12.2015 anhand des Vorentwurfs zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern.
 - Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.
 - Von den berührten Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden die Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.
 - Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umwelt-

bezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wurde abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Der Flächennutzungsplan stellt für den vorliegenden Bereich im Norden Wohnbaufläche (W 1) und im Süden gemischte Baufläche (M 2) dar. Der vorliegende Bebauungsplan ist also nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Rahmen der ohnehin erfolgenden 4. Änderung des Flächennutzungsplans kann eine entsprechende Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgen. Gegebenenfalls erfolgt die Berichtigung bereits mit der etwa zeitgleich laufenden 3. Änderung des Flächennutzungsplans.

Hinsichtlich der Eingriffsregelung ist festzustellen, dass Eingriffe im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB im Rahmen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig bewertet werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Die entsprechenden Besonderheiten bei den Bekanntmachungen wurden beachtet.

Von einem förmlichen Aufstellungsbeschluss wurde im vorliegenden Fall abgesehen, da die entsprechenden Gremien der Stadt Bad Doberan bereits auf der Vorhabenebene der angestrebten Entwicklung grundsätzlich zugestimmt haben.

Mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 09.12.2015 durch Abdruck im Ostsee-Anzeiger, amtliches Bekanntmachungsblatt der Stadt Bad Doberan, wurde zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit eingeladen. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Öffentlichkeit Gelegenheit hat, sich gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich während der Einwohnerversammlung am 16.12.2015 zur Planung äußern kann. Dabei wurde auch bekanntgemacht, dass der einfache Bebauungsplan Nr. 36 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

Von einem förmlichen Entwurfsbeschluss wurde aus gleichen Gründen, wie oben dargelegt, ebenfalls abgesehen.

Daher wurde die öffentliche Auslegung mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen zum Entwurf während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den einfachen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Abdruck im Ostsee-Anzeiger, amtliches Bekanntmachungsblatt der Stadt Bad Doberan, am 16.12.2015 ortsüblich bekanntgemacht und dann entsprechend in der Zeit vom 04.01.2016 bis zum 05.03.2016 durchgeführt.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, werden die Stellungnahmen zum Entwurf des einfachen Bebauungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB etwa zeitgleich eingeholt.

In diese Verfahren werden die Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) und die Abstimmung der Planung mit den benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) verfahrenstechnisch integriert.

Nach abschließender Prüfung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB), soll der einfache Bebauungsplan Nr. 36 "Wohnquartier Lessingschule" in Bad Doberan auf der Fläche südlich der Lessingstraße und nördlich der Bebauung Am Markt Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit den örtlichen Bauvorschriften, aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6

des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334), durch die Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen werden.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt die Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 36 in Kraft.

Auf die Möglichkeiten des § 33 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB wird ausdrücklich hingewiesen.

Danach kann im vorliegenden Fall ein Vorhaben auch vor Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugelassen werden, wenn der Beschluss über die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans gefasst ist und

- anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
- der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
- die Erschließung gesichert ist.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist vor Erteilung der Genehmigung nach § 33 Abs. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben, soweit sie dazu nicht bereits zuvor Gelegenheit hatten.

Für die vorliegende Planung werden die Vorschriften:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722),
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509) und die
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334)

unmittelbar und vollständig wirksam.

3. Lage und Umfang des Bebauungsplangebiets

Der einfache Bebauungsplan Nr. 36 liegt innerhalb des zentralen Quartiers zwischen der Lessingstraße im Norden, der Goethestraße im Osten, dem Markt im Süden und der Feldstraße im Westen.

Mit der Planung wird eine direkte Verbindung zwischen der ehemaligen Lessingschule im Norden und der Bebauung Am Markt 5 zu Zwecken einer Wohnnutzung hergestellt.

Von der Planung werden die Flurstücke 647, 649/2, 655/2, 655/3 und Teile der Flurstücke 646 und 654 der Gemarkung Bad Doberan, Flur 1 erfasst.

Der Umfang des Bebauungsplangebiets beträgt 4.336 m².

Davon umfassen die Bauflächen Nr. 1 und 2 im Norden eine Fläche von 2.936 m² und die Bauflächen Nr. 3 und 4 im Süden eine Flächen von 1.400 m².

Die einzelnen Festsetzungen werden im nächsten Kapitel erläutert.

4. Planungsinhalte, einzelne Festsetzungen

Die innerhalb des Bebauungsplans Nr. 36 ermöglichte und angestrebte Nutzung für Wohnzwecke, im nördlichen Bereich auch für spezielle Wohnformen altengerechter/barrierefreier Natur in allen denkbaren Formen, lässt sich am besten mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO erreichen.

Dabei wird der grundsätzliche Zulässigkeitsrahmen der BauNVO im vorliegenden Fall fast vollständig beibehalten.

Lediglich die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO kein Bestandteil des Bebauungsplans.

Diese Nutzungen sind im Stadtgebiet ausreichend vorhanden und würden der angestrebten Nutzung im vorliegenden zentrumsnahen Bereich widersprechen.

Der damit verbundene Flächenverbrauch durch Gartenbaubetriebe und die Störungen, die vom Betrieb einer Tankstelle ausgehen, wären mit der angestrebten Nutzung schwerlich vereinbar.

Festzustellen bleibt die Tatsache, dass eine Nutzung durch Ferienwohnungen im vorliegenden einfachen Bebauungsplan nach derzeitiger Rechtsprechung damit unzulässig ist.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt eine Gliederung des Bebauungsplangebiets in 4 Baufelder.

Im Baufeld 1 (Bestand der ehemaligen Lessingschule mit vorgesehener Tagespflege und verbindendem geplanten Treppenhaus zum Baufeld 2) werden eine zulässige Grundfläche von 360 m² und eine maximale Gebäudehöhe (Oberkante Gebäude) von 26 m über HN festgesetzt.

Dabei wird die Entwicklung im Bestand bei bescheidener Ergänzung gesichert.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung ist die anstehende Geländehöhe von etwa 11,35 m über HN zu berücksichtigen. Es ergeben sich somit tatsächlich Höhen von etwa 14,60 Metern.

Im Baufeld 2 für den vorgesehenen Neubau von altengerechten/barrierefreien Wohnungen werden eine zulässige Grundfläche von 720 m² und eine maximale Gebäudehöhe (Oberkante Gebäude) von 23,5 m festgesetzt. Das wird zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit des angestrebten Vorhabens als notwendig erachtet.

Im Baufeld 3 für den Anbau zu Wohnzwecken Am Markt 5 werden eine zulässige Grundfläche von 370 m² und eine maximale Gebäudehöhe (Oberkante Gebäude) von 24,5 m festgesetzt.

Für die bestehende Bebauung Am Markt 5 im Baufeld 4 werden eine zulässige Grundfläche von 330 m² und eine maximale Gebäudehöhe (Oberkante Gebäude) von 26,0 m festgesetzt.

Dabei wird deutlich, dass die jeweiligen hinterliegenden neuen Gebäude die Höhen der Bestandsgebäude nicht erreichen und die Dominanz der Bestandgebäude zum Quartiersrand gewahrt bleibt.

Es wurde für die Baufelder 1 und 4 auf den vorhandenen Bestand abgestellt und für die hinterliegenden Baufelder 2 und 3 eine Reduzierung hinsichtlich der Höhenentwicklung vorgenommen.

Als Ausnahme wurde die Überschreitung der festgesetzten Oberkanten Gebäude um einen Meter für die Errichtung technisch bedingte Anlagen zugelassen.

Damit soll im Einzelfall die Errichtung von die Gebäudehöhen überschreitenden Aufzügen, Abluftanlagen, Antennen oder z.B. Blitzschutzanlagen ermöglicht werden.

Die festgesetzten zulässigen Grundflächen orientieren sich ebenfalls am Bestand in den Baufeldern 1 und 4 und lassen die jeweils angestrebten Nutzungen in den hinterliegenden Baufeldern 2 und 3 zu.

Ergänzt werden die Festsetzungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen und zur zulässigen Grundfläche durch die Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen, wie Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (z.B. Standorte für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter u.ä.).

Hinsichtlich der Nebenanlagen wird gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO weiter bestimmt, dass Garagen, Stellplätze (§ 12 BauNVO) und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wie Standorte beweglicher Abfall- und Wertstoffbehälter u.ä., nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig sind.

Gleichzeitig wird für ihre Bauweise bestimmt, dass sie in durchsickerungsfähiger Bauweise, wie großfugiges Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen, herzustellen sind.

Sonstige, der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, sind in den Baugebieten als Ausnahme auch außerhalb der Flächen für Nebenanlagen zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien außer Windkraftanlagen.

Ausgeschlossen werden Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sowie Windkraftanlagen auch geringer Größe wegen ihrer naturgemäßen negativen immissionsschutzrechtlichen und hygienischen Auswirkungen.

Aufgrund der vorgenommenen **artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse** und der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wurden einige artenschutzrechtliche Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Mit der Umsetzung des einfachen Bebauungsplans kann es zu bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen auf die vorhandenen Lebensräume kommen.

Das Vorkommen von Pflanzenarten, die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt sind, kann für das Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden.

Aufgrund der räumlichen Situation, der Lebensraumstrukturen und der Lage im Stadtgebiet kann das Vorkommen geschützter Amphibien, Reptilien, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter und Säugetiere im Untersuchungsgebiet weitgehend ausgeschlossen werden.

Die vorhandenen Gebäude, speziell die Dach- und Kellerbereiche, können von Fledermäusen als Sommer- oder Winterquartiere genutzt werden. Konkrete Hinweise gibt es zurzeit nicht.

Die vorhandenen Gebäude können potenziell von gebäudebrütenden Vogelarten genutzt werden. Hinweise auf Nester im Traufbereich gibt es nicht.

Gehölzbrütende Vogelarten können in den Bäumen im Geltungsbereich Nester anlegen. Bei der Begehung konnten keine Hinweise auf Nester gefunden werden. Es sind daher nur Vogelarten zu erwarten, die den Brutplatz jährlich wechseln. Hier erlischt der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nach Ende der Brutzeit.

Zur Vermeidung von direkten Verlusten aktiv genutzter Nester darf die Rodung von Gehölzen nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen.

Zur Vermeidung von Störungen von Sommer- und Winterquartieren von Fledermäusen in den Gebäuden sind diese rechtzeitig vor Beginn von Bau- und Sanierungsmaßnahmen auf entsprechende Vorkommen zu überprüfen. Dazu wurde folgende Festsetzung aufgenommen:

„Zur Vermeidung von Beschädigungen und Störungen von Sommer- und Winterquartieren von Fledermäusen in den Gebäuden sind diese rechtzeitig vor Beginn von Bau- und Sanierungsarbeiten auf entsprechende Vorkommen durch einen Fachgutachter zu untersuchen. Die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde (UNB) vorzulegen. Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung bei der UNB vor Durchführung der Arbeiten zu beantragen.“.

Im Rahmen örtlicher Bauvorschriften gemäß (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V) werden lediglich Regelungen zu Standorten für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter auf den Baugrundstücken im Freien und zum Material der Dächer der Gebäude getroffen. Neben dem gestalterisch bedingten Ausschluss von Reet- oder Schilfdä-

chern wird mit der festgesetzten festen Bedachung auch allgemein die Brandlast in diesem stark überbauten Gebiet reduziert.

Mit diesen Festsetzungsinhalten und der nicht gegebenen Notwendigkeit, Verkehrsflächen festzusetzen, wird lediglich ein Festsetzungscharakter erreicht, der einem sog. einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB entspricht.

Gemäß § 30 Abs. 1 wird von einem qualifizierten Bebauungsplan verlangt, dass er mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält.

Örtliche Verkehrsflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan nicht festgesetzt. Damit handelt es sich im vorliegenden Fall um einen sog. einfachen Bebauungsplan.

Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans im Übrigen nach § 34 (Innenbereich) oder § 35 (Außenbereich) BauGB.

Da hier aber Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung getroffen wurden, dürften sowohl § 34 als auch § 35 BauGB keine Wirkung entfalten.

5. Auswirkungen des einfachen Bebauungsplans

Die Erforderlichkeit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplans wurde ausführlich in den vorigen Kapiteln dargelegt, die einzelnen Gegenstände der Planung im Kapitel 4.

Die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 36 zielt auf die dringend benötigte Entwicklung von Wohnungsbau in Bad Doberan, auch für spezielle altengerechte/barrierefreie Wohnformen in zentrumsnaher Lage.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine negativen Auswirkungen auf andere bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange durch die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans erkennbar.

Auch wenn im vorliegenden Fall von der förmlichen Umweltprüfung und dem Umweltbericht gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen wird, sind die Umweltbelange aufgrund § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7 und § 1a BauGB zu berücksichtigen.

Hinsichtlich umweltrelevanter Belange ist festzustellen, dass keine Widersprüche zu oder negative Auswirkungen auf

- die Darstellungen der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes,
- zum Umweltzustand und den Umweltmerkmalen des durch die Planung beeinflussten Gebiets,
- zu den Schutzgütern Mensch und seine Gesundheit, Tiere, Biotope, Schutzgebiete, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt und Kultur- und sonstige Sachgüter

erkennbar sind.

Die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 36 und das damit verbundene Ziel der Planung wirken sich positiv auf die Schutzgüter Landschaft (Ortsbild) und Mensch aus.

Auswirkungen auf raumordnerische oder nachbargemeindliche Belange werden nicht gesehen.

6. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Die Stadt Bad Doberan sieht sich in Übereinstimmung mit den Eigentümern bzw. Investoren.

Von daher sind keine speziellen Maßnahmen zur Sicherung der Planung etwa nach §§ 45 ff BauGB (Umlegung) vorgesehen oder beabsichtigt.

7. Hinweise zur Umsetzung der Planung

Aus Sicht des abwehrenden **Brandschutzes** sind folgende Forderungen zu berücksichtigen und bei der Bauantragstellung nachzuweisen:

- Die öffentlich rechtliche Zuwegung zum Baufeld WA 3 ist mittels Baulasteintragung beim Grundstückseigentümer Flurstück 656 /1 und 2 zu sichern. Somit ist eine befahren mittels Drehleiter gesichert.
- Die Feuerwehraufstellfläche ist im westlichen Teil des Baufeldes WA 3 auszuweisen.
- Zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges über Leitern der Feuerwehr wird die Brüstungshöhe der Rettungsfenster im Baufeld WA 2 für das oberste Geschöß mit Räumen, die zum ständigen Aufenthalt von Personen dienen, auf maximal 8m über Gelände festgesetzt.
Der Einsatz der Drehleiter ist im Baufeld WA 2 nicht möglich und somit kann nur die 4 teilige Steckleiter zur Betrachtung kommen.
- Die Löschwassermenge für das gesamte Bauplanungsgebiet wird mit 96 m³/h festgelegt und ist nachzuweisen.

Das Wohn- und Geschäftshaus Markt Nr. 5 steht unter Denkmalschutz. Es wurde als **Baudenkmal** nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Weiterhin ist zu beachten, dass sich das Baufeld 4 innerhalb des Denkmalschutzbereiches „Markt“ befindet.

Gemäß § 7 DSchG M-V ist für Einzeldenkmale eine gesonderte Genehmigung erforderlich.

Bodendenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Bebauungsplangebiet nicht bekannt.

Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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.

Denkmale sind gemäß § 2 Abs.1 DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 Abs. 1 DSchG M-V). Gemäß § 1 Abs. 3 sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Hinsichtlich des **Bodenschutzes** ist festzustellen, dass nach bisherigem Kenntnisstand keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Bebauungsplangebiet bekannt.

Sollte jedoch bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen **Überschussböden** anfallen bzw. Bodenmaterial auf den Grundstücken auf- oder eingebracht werden sollen, haben die nach § 7 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIB der Grundwasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan. Die sich aus der Schutzzonenverordnung ergebenden Nutzungsbeschränkungen und Verbote sind einzuhalten.

Die technischen Anschlussbedingungen und -möglichkeiten für Trink- und Brauchwasser sind mit dem Zweckverband "Kühlung" abzustimmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans betreibt der **Zweckverband "Kühlung"** Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (ZVK) keine Anlagen. In den an das Plangebiet angrenzenden Straßen Lessingstraße und Am Markt betreibt der ZVK Anlagen zur Wasserversorgung, Schmutzwasser- und Niederschlagswasserableitung.

Die **Wasserversorgung** der vorhandenen Gebäude Am Markt 5 und Lessingstraße 1 verfügen über Trinkwasserhausanschlüsse DN 50 bzw. DN 25. Eine Dimensionserweiterung des Hausanschlusses Lessingstraße 1 ist erforderlich. Abgehend von der Trinkwasserleitung DN 100 PVC in der Lessingstraße ist für das Baufeld 2 entsprechend des Wasserbedarfes ein neuer Hausanschluss zu schaffen.

Das anfallende Abwasser ist im Trennsystem zu erschließen und über die zentrale Ortsentwässerung zur Kläranlage Bad Doberan abzuleiten. Die technischen Anschlussbedingungen und -möglichkeiten sind mit dem Zweckverband KÜHLUNG (ZVK) abzustimmen.

Die **Schmutzwasserableitung** des vorhandenen Gebäudes Am Markt 5 entwässert über ein privates Hauspumpwerk und eine Abwasserdruckrohrleitung in den Freigefällekanal Am Markt. Das Gebäude Lessingstraße 1 über einen Hausanschluss DN 150 in den vorhandenen Freigefällekanal. Entsprechend der zu erfolgenden Erschließungsplanung sind Anschlüsse an die öffentlichen Anlagen für die Baufelder 2 und 3 zu schaffen.

Zur **Niederschlagswasserableitung** betreibt der ZVK in den an das Bebauungsplangebiet angrenzenden öffentlichen Straßen Niederschlagswasserkanäle, von denen Hausanschlüsse DN 150 auf die Grundstücke vorgestreckt sind. Da die Kapazität der öffentlichen Anlagen begrenzt ist, sind auf den Grundstücken Anlagen zur gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers zu errichten. Die Anlagen zur Rückhaltung sind so zu dimensionieren, dass die derzeitige hydraulische Belastung der öffentlichen Anlagen um maximal 20% erhöht wird. Vor Einleitung des Niederschlagswassers in vorhandene Systeme ist der hydraulische Nachweis der Aufnahmefähigkeit zu erbringen.

Im Hinblick auf den **vorbeugenden Gewässerschutz** ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs.1 LWaG sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs.1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen. Diese Anzeigen werden nach Einzelfallprüfung entschieden.

- Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.
- Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

Der Abschluss eines **Erschließungsvertrages** ist nicht erforderlich. Bei den innerhalb des Bebauungsplangebiets zu errichtenden Anlagen handelt es sich um grundstückseigene Anlagen. Für die rückliegenden Baufelder 2 und 3 sind gegebenenfalls Leitzungsrechte grundbuchlich zu sichern.

Mit Einreichung des Ersten Anschlussantrages ist ein Konzept für die Wasserversorgung und Abwasserableitung des gesamten Bebauungsplangebiets an den ZVK zu übergeben.

Entsprechend den Beitragssatzungen Trinkwasser und Schmutzwasser werden Anschlussbeiträge erhoben. Bereits bezahlte Anschlussbeiträge werden bei der Beitragsermittlung angerechnet.

Hinsichtlich der **Stromversorgung** ist darauf hinzuweisen, dass bei der E.DIS AG rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel. Nr. 038294 75 221 erfolgen muss.

Für einen eventuell weiteren Anschluss an das Versorgungsnetz der E.DIS AG ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 vorzuhalten.

Zur weiteren Beurteilung dieser Standorte, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Informationen einzureichen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf.

Nach Antragstellung unterbreitet die E.DIS AG den Vorhabenträgern ein Kostenangebot für den Anschluss an das Versorgungsnetz. Bei notwendig werdenden Maßnahmen zur Herstellung der Baufreiheit ist rechtzeitig mit der E.DIS AG eine Vereinbarung zur Kostenübernahme abzuschließen.

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, ist darauf zu achten, dass die Leitungstrassen der E.DIS AG von Baumbepflanzungen freizuhalten sind. Die E.DIS AG hält es daher für erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen eine Abstimmung mit ihr durchzuführen. Dazu benötigt die E.DIS AG dann einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln der E.DIS AG sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Im Bebauungsplangebiet befinden sich bereits **Telekommunikationslinien** der Telekom. Geländeänderungen im Bereich der Trassen müssen in jedem Falle mit der Telekom abgestimmt werden. Ein Überbauen der Anlagen wird abgelehnt.

Eine Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom kann nur unter dem Vorbehalt der technischen Realisierbarkeit und unter Kostentragung des Auftraggebers erfolgen.

Die Telekom wird zu gegebener Zeit zu der noch entstehenden Infrastruktur im Bebauungsplangebiet detaillierte Stellungnahmen abgeben. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Ost, PTI 23 so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Im Bebauungsplangebiet befinden sich **Fernwärmeversorgungsanlagen** der Stadtwerke Rostock AG (Hauptabteilung Wärmenetz).

- Zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen sind die Richtlinien der Stadtwerke Rostock AG einzuhalten.
- Die Merkblätter „Allgemeine Hinweise zum Schutz der Anlagen der Fernwärmeversorgung bei Kreuzung oder Näherung durch Baumaßnahmen und bei Bepflanzung“ und „Tiefbauarbeiten im Bereich von Fernwärmeleitungen“ sind zu beachten.
- Mindestens 3 Wochen vor Baubeginn ist eine Einweisung für Erdarbeiten durch die bauausführende Firma bei den Stadtwerke Rostock AG -Zentraler Auskunftsdienst- zu beantragen.

Einige Versorgungsanlagen müssen bei der Umsetzung der Planung umverlegt werden. Mit Fragen zur Umverlegung wende man sich bitte an Herrn Kraeft unter der Telefonnummer 0381 805-1375.

Es ist darauf hinzuweisen, dass **Bäume** mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in 1,30 Metern über dem Erdboden, gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. Die Beseitigung von gesetzlich geschützten Bäumen sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Sollte die Fällung eines oder mehrerer gesetzlich geschützter Bäume notwendig sein, ist ein Antrag auf Fällung bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock zu stellen.