



Stadt Bad Doberan

Landkreis Rostock
Land Mecklenburg-Vorpommern

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 39

„Bereich Tempelberg“ (ehemalige Jugendherberge) auf der Fläche nördlich und westlich der Lindenstraße, östlich des ehemaligen Wasserturms und südlich der Kleingärten zwischen der Lindenstraße und der Straße Am Tempelberg

- Satzung -



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 39

Bereich Tempelberg“ (ehemalige Jugendherberge) auf der Fläche nördlich und westlich der Lindenstraße, östlich des ehemaligen Wasserturms und südlich der Kleingärten zwischen der Lindenstraße und der Straße Am Tempelberg

Inhalt:	Seite
1. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans	3
2. Rechtsgrundlagen und Verfahren	4
3. Lage und Umfang des Bebauungsplans	7
4. Planungsinhalte, einzelne Festsetzungen	7
5. Artenschutzrechtliche Aspekte	10
6. Baumschutz	11
7. Forstliche Belange	13
8. Auswirkungen des Bebauungsplans	17
9. Maßnahmen zur Sicherung der Planung	18
10. Flächenbilanz	18
11. Hinweise zur Durchführung der Planung	18

Verfasser
Bauleitplanung



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

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

Verfasser:
Grünordnung
und Artenschutz



PLAN AKZENT Rostock
Landschaftsarchitektin
Elke Ringel
Dehmelstraße 4
18055 Rostock

TEL.: 0381 865128-0
FAX: 0381 865128-21
E-MAIL: mail@plan-akzent.de

1. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans

Die ehemalige Jugendherberge der Stadt Bad Doberan wird seit vielen Jahren nicht mehr genutzt. Das Gebäude und die sonstigen baulichen Anlagen stellen sich heute in einem sehr desolaten Zustand dar. Das attraktiv auf dem Tempelberg liegende Gelände zwischen dem alten Wasserturm und der Zufahrtsstraße von der Bergstraße kommend hat sich in den zurückliegenden Jahren zu einem städtebaulichen Missstand entwickelt.

Seit Jahren ist die Stadt Bad Doberan bestrebt, das Grundstück wieder einer Nutzung zuzuführen. Der Erhalt und die Sanierung des Gebäudes der ehemaligen Jugendherberge sind aufgrund des ruinösen baulichen Zustandes wirtschaftlich nicht mehr möglich. Daher werden der Abriss des vorhandenen Gebäudes und eine Neubebauung in Anlehnung an den Stil und die Größe des derzeitigen Gebäudes angestrebt.

Das Konzept für die künftige Nutzung sieht eine Kombination aus Beherbergung mit Gastronomie (auch für öffentliche Angebote), Ferienwohnungen mit Schulungen, Kursen, Seminaren und kulturellen Veranstaltungen vor. Ergänzend sind ein Kosmetik-/Beauty-Salon, Angebote für Wellness und eine Betriebswohnung vorgesehen.

Die neu geplante Bebauung soll sich in der Höhenentwicklung am historischen Bestand orientieren und die exponierte Lage im Landschaftsraum berücksichtigen.

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks ist über die vorhandene Zufahrtsstraße gegeben. Die vorhandene Wendeanlage ist ausreichend dimensioniert, dass auch größere Fahrzeuge, z. B. Müllfahrzeuge, bis an das Grundstück heranfahren können. Die Straße sichert auch die Zufahrt zum Grundstück des Wasserturms. Eine der Öffentlichkeit zur Verfügung stehende Fußwegeverbindung in Richtung Innenstadt wird über eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

An das Grundstück der ehemaligen Jugendherberge schließen südlich Waldflächen an. Gemäß § 20 Landeswaldgesetz ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Unter Berücksichtigung der Grenze des Waldes liegen Teile des Plangebietes im Waldabstand. Dort sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

Der das Plangebiet prägende Baumbestand soll weitestgehend erhalten bleiben. Nur dort, wo die gewünschte bauliche Nutzung einem Erhalt des Baumbestandes entgegensteht, sollen die vorhandenen Bäume gefällt und nach den Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Bad Doberan Ersatz gepflanzt werden.

Grundsätzlich werden nur die tatsächlich für die Bebauung vorgesehenen Grundstücksteile als Baugebiet festgesetzt. Um den „grünen“ Charakter des Gebietes zu wahren, werden die sonstigen Bereiche des Grundstücks als private Grünflächen entwickelt.

Der ruhende Verkehr soll zentral im östlichen Teil des Plangebietes untergebracht werden, so dass das eigentliche Grundstück von parkenden Fahrzeugen freigehalten wird.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an. Da der Bestandsschutz für die frühere Nutzung jedoch entfallen ist, wird es erforderlich, einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen, um Planungsrecht für die beabsichtigte Nutzung zu schaffen und die städtebauliche Ordnung des Areals zu gewährleisten.

2. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Aufgrund des § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), kann die Stadt Bad Doberan für die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans das beschleunigte Verfahren anwenden.

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 oder seine Änderung 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 und wenn bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

- Mit dem Bebauungsplan Nr. 39 werden keine neuen Baugebiete geschaffen. Der vorhandene bauliche Bestand wird abgerissen und durch maximal zwei kleinere Neubauten ersetzt. Ein Prüfbedarf auf voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls) besteht nicht.
- Dass Maß der baulichen Nutzung wird nicht vergrößert (Sicherung durch Grundflächenzahl von 0,50).
- Mit der angestrebten Nutzung für einen kleinen Beherbergungsbetrieb, eine gastronomische Einrichtung, Seminare, Kurse und Schulungen, kulturelle Veranstaltungen, einen Kosmetiksalon, Wellnessangebote und eine Betriebswohnung, 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.
- Es ist nicht erkennbar, dass bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 39 Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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 § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
- Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 39 wurde am 30.05.2016 durch die Stadtvertreterversammlung gefasst und durch Abdruck im Ostsee-Anzeiger, amtliches Bekanntmachungsblatt der Stadt Bad Doberan, am 08.06.2016 ortsüblich bekanntgemacht. Dabei wurde auch bekanntgemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll.
- Hier wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 29.05.2017 bis zum 12.06.2017 gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern. Darauf wurde durch Abdruck im Ostsee-Anzeiger, amtliches Bekanntmachungsblatt der Stadt Bad Doberan, am 17.05.2017 hingewiesen.
- Die Stadtvertreterversammlung hat am 09.10.2017 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 39 mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung in der Zeit vom 26.10.2017 bis zum 28.11.2017 in der Stadtverwaltung Bad Doberan, Severinstraße 6, in 18209 Bad Doberan, im Amt für Stadtentwicklung, sowie im Internet unter <http://www.bad-doberan.de/bauen-wohnen-wirtschaft/buergerbeteiligung.html> zur Beteiligung der Öffentlichkeit während der Dienst- und Öffnungszeiten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Während dieser Auslegungsfrist konnten von jedermann Stellungnahmen zu dem Entwurf schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden.
- Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.10.2017 die Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung eingeholt worden. In diese Verfahren wurden 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.
- 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 umweltbezogener 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 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Doberan stellt den betroffenen Bereich als Wohnbaufläche W 18 und geringfügig als Waldfläche dar. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit der beabsichtigten Festsetzung eines Sondergebietes sowie privater Grünflächen wird dem Entwicklungsgebot derzeit nicht entsprochen. Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Da das Gelände durch die baulichen Anlagen der ehemaligen Jugendherberge vorgeprägt ist und der Bebauungsplan damit der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient, kann hier das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB Anwendung finden (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung beträgt mit 508 m² deutlich weniger als 20.0000 m². Damit gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Für die bereits erkennbar künftig fortfallenden Bäume ist Ersatz gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Bad Doberan zu erbringen. Entsprechende Regelungen werden im Bebauungsplan getroffen.

Die Besonderheiten bei den Bekanntmachungen im beschleunigten Verfahren sind zu beachten.

Nach abschließender Prüfung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB), soll der Bebauungsplan Nr. 39 für den "Bereich Tempelberg" (ehemalige Jugendherberge) auf der Fläche zwischen den Kleingärten an der Lindenstraße im Norden, der Straße Am Tempelberg im Osten, Waldflächen im Süden sowie dem Grundstück des Wasserturms und dem vorhandenen Fußweg im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), durch die Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen werden. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 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 der Änderung des 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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)

unmittelbar und vollständig wirksam.

3. Lage und Umfang des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im Bereich Tempelberg in Bad Doberan und umfasst im Wesentlichen das Grundstück der ehemaligen Jugendherberge und deren Erschließungsstraße mit einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von 6.812 m².

Es wird begrenzt durch die Kleingärten an der Lindenstraße im Norden, die Straße Am Tempelberg im Osten, Waldflächen im Süden sowie das Grundstück des Wasserturms und den vorhandenen Fußweg im Westen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teile des Flurstücks 170/8 der Flur 1, Gemarkung Bad Doberan. Im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans ist eine Teilung des Flurstücks vorgesehen.

4 Planungsinhalte, einzelne Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Begründet durch die geplante Nutzung wird im Bebauungsplan ein Sondergebiet „Beherbergung, Gastronomie, Kultur und Tourismus“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Sicherung und dem Erhalt des Standortes der ehemaligen Jugendherberge mit dem Ziel der Nutzung zum Zweck des Fremdenverkehrs (Beherbergung, Ferienwohnungen) sowie weiterhin der Schaffung von Angeboten für kulturelle Veranstaltungen, Gastronomie und Wellness für die Öffentlichkeit.

Folgende Arten der Nutzung sind dabei allgemein zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen,
- gastronomische Einrichtungen auch mit Angeboten für die Öffentlichkeit,
- Seminare, Kurse und Schulungen, kulturelle Veranstaltungen,
- Kosmetik-/Beautysalon, Friseur, Wellness,
- Betriebswohnung.

Die Anzahl der zulässigen Ferienwohnungen wird für das gesamte Sondergebiet auf maximal 5 begrenzt, um zu verhindern, dass der Gebietscharakter in Richtung eines Ferienhausgebietes kippen kann.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine zu starke Verdichtung der Bebauung zu vermeiden, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,50 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden.

Die neu geplante Bebauung soll sich in der Höhenentwicklung am historischen Bestand orientieren und die exponierte Lage im Landschaftsraum berücksichtigen.

Daher werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen und die maximale Traufhöhe der Gebäude auf 8,00 m über Oberkante der Fahrbahn der zugehörigen Erschließungsstraße begrenzt. Die Fahrbahn hat im Durchschnitt eine Höhenlage von 38,0 m über DHHN.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen orientieren sich an der Größe des Sondergebiets und umfassen das Baugebiet vollständig. Bei kompletter Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflä-

chen würden die Abstandsflächen auf die angrenzenden privaten Grünflächen „Hausgarten“ fallen, die Teil des Grundstücks sind.

Für das Sondergebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

4.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Teile des Plangebiets liegen innerhalb des 30 m-Waldabstandes nach § 20 des Landeswaldgesetzes. Die Grenze des aktuellen Waldabstandes ist in der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplans gekennzeichnet. Die Flächen innerhalb des Waldabstandes sind von jeglicher Überbauung freizuhalten.

4.5 Grünflächen

Um den Charakter des Grundstücks der ehemaligen Jugendherberge grundsätzlich zu bewahren, werden alle Grundstücksteile, die nicht für eine Überbauung vorgesehen sind, als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Dieser Bereich soll dem Aufenthalt der künftigen Besucher im Freien dienen.

Südlich der vorhandenen Erschließungsstraße liegen Waldflächen, für die eine Waldumwandlung beantragt wird. Ziel ist die Entwicklung einer öffentlich nutzbaren Parkanlage. Der vorhandene Baumbestand soll weitestgehend erhalten werden. Einzelne Bäume werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde entfernt. Um den Unterschied zwischen den südlich angrenzenden Waldflächen und der Parkanlage erlebbar zu machen und zu verhindern, dass die umgewandelten Flächen sich wieder zu Wald entwickeln, soll der Boden zwischen den Bäumen der Parkanlage mit Rasen angesät und gepflegt werden. Weiterhin ist beabsichtigt, den Übergang von der Parkanlage in den Wald örtlich zu kennzeichnen, zum Beispiel mit einer Feldsteinmauer in geringer Höhe.

4.6 Baumbestand

Der im Bereich des Sondergebietes und der privaten Grünflächen „Hausgarten“ vorhandene Baumbestand soll überwiegend erhalten werden, da er das Grundstück prägt. Einzelne Nadelbäume und die Bäume, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen bzw. mit ihrem Kronen-/Traufbereich in diesen hineinragen, müssen künftig entfallen. Für die fortfallenden Bäume wird gemäß den Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Bad Doberan Ersatz geschaffen.

4.7 Verkehrliche und technische Erschließung

Verkehr

Das Grundstück der ehemaligen Jugendherberge ist über die Lindenstraße und die vorhandene Zufahrtsstraße Am Tempelberg voll erschlossen. Diese Straße sichert auch die Erschließung des Grundstücks mit dem Wasserturm westlich des Plangebiets. Die vorhandene Wendeanlage ist für ein dreiachsiges Müllfahrzeug ausreichend dimensioniert.

Der im Zusammenhang mit der Nutzung des Sondergebietes zu erwartende ruhende Verkehr soll vollständig auf der Fläche des festgesetzten privaten Parkplatzes untergebracht werden.

Die festgesetzte Verkehrsfläche im Bereich der Straße Am Tempelberg sichert den Bestand und die Anbindung des Grundstücks der ehemaligen Jugendherberge an die Lindenstraße.

Um die fußläufige Anbindung des Plangebiets an die Innenstadt zu gewährleisten, wird der vorhandene Fußweg im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentlicher Fußweg“ festgesetzt.

Trinkwasser, Schmutzwasser, Niederschlagswasser

Im Plangebiet betreibt der Zweckverband KÜHLUNG (ZVK) Anlagen der Trinkwasserversorgung sowie Schmutz- und Niederschlagswasserableitung. In der Lindenstraße befinden sich ein Schmutzwasserkanal Steinzeug DN 150, ein Niederschlagswasserkanal Steinzeug DN 200 sowie eine Trinkwasserleitung PE-HD d75. Innerhalb des öffentlichen Fußweges Am Tempelberg betreibt der ZVK einen Schmutzwasserkanal DN 150 PE-HD sowie eine Trinkwasserleitung PE-HD d75.

Für die ehemalige Jugendherberge wurde in der Straße Am Tempelberg ein Hausanschluss DN 40 vorgestreckt. Dieser ist für die geplante Bebauung zu nutzen.

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Aufgrund der großzügigen Grünflächen ist dies ohne Probleme möglich. Für das im öffentlichen Straßenraum anfallende Niederschlagswasser kann zunächst noch der vorhandene Mischwasserkanal DN 200 genutzt werden. Zur Prüfung der Funktionsfähigkeit des Kanals erfolgt eine Befahrung der Leitung. Perspektivisch erfolgt eine Ableitung des im öffentlichen Raum anfallenden Regenwassers in Richtung der vorhandenen Regenwasserleitung mit Anschlusspunkt in der Bergstraße.

Die detaillierten technischen Anschlussbedingungen für Trink- und Schmutzwasser sind mit dem Zweckverband „Kühlung“ abzustimmen. Das anfallende Abwasser ist im Trennsystem zu erschließen und über die zentrale Ortsentwässerung zur Kläranlage Bad Doberan abzuleiten.

Löschwasser

Gemäß Auskunft des Zweckverbandes KÜHLUNG kann im Bereich der ehemaligen Jugendherberge Löschwasser über die Hydranten mit den Nummern 185, 175 und 248 zur Verfügung gestellt werden. Zu beachten ist, dass die maximale Abgabemenge für die Nummern 175 und 248 lediglich 24 m³/h, für die Nummer 185 hingegen 48 m³/h beträgt. Der gemäß Landeswaldgesetz vorgeschriebene Waldabstand von 30 m dient zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen. Für die beabsichtigte Bebauung im Plangebiet bestehen daher keine erhöhten Anforderungen an den Brandschutz.

Elektronenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch die E.DIS AG durch Anschluss an das im Ort vorhandene Netz gewährleistet. Für den Anschluss an das Netz wird eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Im Plangebiet befinden sich Anlagen des Versorgungsunternehmens.

Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Auf diese Telekommunikationsanlagen muss bei eventuellen Umbaumaßnahmen Rücksicht genommen und der ungestörte Betrieb weiter gewährleistet bleiben.

5. Artenschutzrechtliche Aspekte

Zur Berücksichtigung eventueller artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist die Erstellung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (AFB) erforderlich. Dieser wird vom Büro PLAN AKZENT aus Rostock erarbeitet.

Es erfolgt eine Begutachtung des noch vorhandenen Altgebäudebestandes in Bezug auf potenzielle Lebensstätten von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten, wie Brutvögel und Fledermäuse. Die erhobenen Daten wurden für die Bearbeitung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ausgewertet und aufbereitet.

Neben einer zweimaligen Begehung wurde das Vorkommen für die Artgruppen Fledermäuse und Brutvögel im Rahmen einer Potentialanalyse bewertet.

Für die nach Artenschutz- und Naturschutzrecht geschützten Pflanzen- bzw. Tierarten lässt sich ein Auftreten im Vorhabenumfeld oder eine Nichtbetroffenheit aufgrund der Projektmerkmale nicht von vornherein ausschließen:

- *Amphibien (Moorfrosch, Erdkröte)*
- *Fledermäuse (Breitflügelfledermaus, Wasserfledermaus, Fransenfledermaus, Kleiner Abendsegler, Großer Abendsegler, Mops-, Rauhaut-, Zwerg-, Mückenfledermaus, Braunes Langohr)*
- *Brutvögel*

Amphibien

Angaben zu historischen und aktuellen Vorkommen sind im 1/16 MTB 1837-34 aus den Jahren 1990-2017 (Kartenportal Umwelt Mecklenburg - Vorpommern, Abfrage August 2017) für 7 Arten bekannt. In Anbetracht der vorhandenen Biotoptypen Biotopausstattung des Grundstücks sowie des angrenzenden Waldes und der Nähe zu einem Laichgewässer ist mit einem potentiellen Vorkommen von Moorfrosch und Erdkröte zu rechnen.

Fledermäuse

Im aktuellen Areal ist mit dem Vorkommen von 10 Arten zu rechnen. In der ehemaligen Jugendherberge sind Sommer- und Winterquartiere für die gebäudebewohnenden Fledermausarten wie Breitflügel-, Zwergfledermaus und Braunes Langohr auf Grund des der langen Nichtnutzung und der vorhandenen Jagdhabitats möglich. Während einer Begehung wurden Überflüge bzw. Jagdaktivitäten von Zwerg- Mückenfledermaus, Kleinabendsegler und Großem Abendsegler nachgewiesen.

Brutvögel

Im Vorhabengebiet ist von Brutvogelarten mit vorrangiger Bindung an Gehölze bzw. Wälder auszugehen. Sie können bezüglich ihrer Brutplatzwahl in Gehölzfreibrüter, Gehölzhöhlenbrüter und Nischenbrüter differenziert werden. Während einer Tagesbegehung wurde im Gebäude der Brutplatz eines Hausrotschwanzes nachgewiesen.

Im Hinblick auf die Arten des Anhang IV FFH-RL und Vogelarten nach Art. 1 der VSchRL lassen sich die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 (Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten), Abs. 1 Nr. 2 (Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, Wanderungszeiten) sowie Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) unter Berücksichtigung von zwei Vermeidungsmaßnahmen und zwei CEF-Maßnahme sicher ausschließen.

Nr.	Maßnahme	Zeitfenster	Beschreibung und <i>Begründung/Ziel</i>
V _{AR} 1	Aufstellen von temporären Leiteinrichtungen für Amphibien	vor Baufeldfreimachung bis Bauende	Vor Beginn der Baufeldfreimachung sind temporäre Amphibienleiteinrichtungen an der Baufeldgrenze zu errichten, so dass Amphibien nicht in das Baufeld zur Winterruhe einwandern können. Erhalt der Leiteinrichtung für die Dauer der Baumaßnahme. <i>Freihaltung des beräumten Baufeldes von Individuen sowie dadurch Erhalt der Population durch das Verhindern von Individuenverlusten durch Baufeldberäumung und den Baustellenbetrieb.</i>
V _{AR} 2	Ökologische Baubegleitung	Während des Abbruches und der Baufeldfreimachung	Zur Minimierung des Tötungsrisikos während der Abbrucharbeiten. Aufgrund der Gebäudestruktur sind einige Hohlräume schwer zugänglich und nicht von außen einsehbar. Zum Nachweis von Höhlenquartieren und Nisthöhlen. Grundlage für die Ermittlung der Anzahl an Ersatzkästen. <i>Vermeidung der Verletzung und Tötung von Fledermäusen während des Gebäudeabbruches.</i>
A _{CEF} 1	Ersatz von Fledermausquartieren	zeitnah zur Baufeldfreimachung (bis März)	Höhlenquartiere mit Nutzungsspuren (z.B. Kot) sind entsprechend der Größe und Funktion auszugleichen (1:2 bis 1:10, Verlust : Ersatz). Beim Abbruch nachgewiesene Quartiere sind möglichst am Gebäudeneubau zu integrieren. <i>Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Fledermäuse im räumlichen Zusammenhang</i>
A _{CEF} 2	Ersatz von Bruthöhlen durch Anbringen von Nistkästen	zeitnah zur Baufeldberäumung (bis März)	Ersatz von Bruthöhlen durch Kästen im Verhältnis 1:2, Bedarfsermittlung der Kastenmodelle und -anzahl im Zuge der Maßnahme V _{AR} 2, Umsetzung im räumlichen Umfeld. Beim Abbruch nachgewiesene Brutplätze sind möglichst am Gebäudeneubau zu integrieren. <i>Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der höhlenbewohnenden Brutvögel im räumlichen Zusammenhang</i>

6. Baumschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf dem Gelände der ehemaligen Jugendherberge sind Bäume durch Fällung betroffen. Diese Bäume sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Eingriff

Die Bäume befinden sich innerhalb der geplanten Baugrenze bzw. gehen durch Eingriffe in den Wurzelraum während der Baumaßnahmen und den Abriss des Gebäudes verloren. Sie besitzen einen Stammumfang zwischen 79 und 252 cm und sind nach § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes M-V (NatSchAG M-V) geschützt. Drei Bäume sind nach Gehölzschutzsatzung der Stadt Bad Doberan (2006) zu behandeln.

Baum-Nr.	Schutz	Stammumfang	Vorhabenwirkung
1	NatSchAG	126 cm	Wildaufwuchs, Schiefelage an Grundstücksgrenze
2	GSS DBR	95 cm	Wildaufwuchs, Schiefelage an Grundstücksgrenze
3	NatSchAG	126 cm	Lage z.T. innerhalb der Baugrenze – Teileingriff in den Wurzelraum
4	NatSchAG	157 cm	Lage innerhalb der Baugrenze – direkte Überbauung
5	NatSchAG	220 cm	Lage innerhalb der Baugrenze – direkte Überbauung
6	GSS DBR	95 cm	Lage innerhalb der Baugrenze – direkte Überbauung
7	NatSchAG	220 cm	Lage innerhalb der Baugrenze – direkte Überbauung
8	NatSchAG	252 cm	Eingriffe in den Wurzelraum bei Gebäudeabbruch
9	NatSchAG	126 cm	Freimachung Baufreiheit Gebäudeabbruch
10	GSS DBR	79 cm	Lage z.T. innerhalb der Baugrenze – Teileingriff in den Wurzelraum

GSS DBR = Gehölzschutzsatzung der Stadt Bad Doberan

NatSchAG = Naturschutzausführungsgesetz

„Die Beseitigung geschützter Bäume...“ ist entsprechend § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes des Landes verboten. Gemäß § 4 der Gehölzschutzsatzung der Stadt Bad Doberan ist es außerdem „...verboten, geschützte Gehölze zu entfernen, zu zerstören, zu beeinträchtigen oder zu verändern“. Von diesen Verboten soll eine Ausnahme beantragt werden.

Ersatz

Die Ermittlung des Ausgleichs für den Verlust der Bäume erfolgt zum einen nach Baumschutzkompensationserlass M-V (2007) und zum anderen über die Gehölzschutzsatzung der Stadt. Dabei richtet sich der Umfang jeweils nach dem Stammumfang der geschützten Bäume. Es ergeben sich folgende Ersatzzahlen:

Tab. Kompensationsermittlung nach Gehölzschutzsatzung Stadt Bad Doberan

Baum-Nr.	Stammumfang	Spanne Stammumfang	Ersatz (Stk)
2	95 cm	60-120 cm	2
6	95 cm	60-120 cm	2
10	79 cm	60-120 cm	2
Summe: 3			Summe: 6

Tab. Kompensationsermittlung nach Baumschutzkompensationserlass M-V

Baum-Nr.	Stammumfang	Spanne Stammumfang	Ersatz (Stk)
1	126 cm	> 150 cm	1 (Verhältnis 1:1)
3	126 cm	< 150 cm	1 (Verhältnis 1:1)
4	157 cm	> 150-250 cm	2 (Verhältnis 1:2)
5	220 cm	> 150-250 cm	2 (Verhältnis 1:2)
7	220 cm	> 150-250 cm	2 (Verhältnis 1:2)
8	252 cm	> 250 cm	3 (Verhältnis 1:3)
9	126 cm	< 150 cm	1 (Verhältnis 1:1)
Summe: 7			Summe: 12

Innerhalb des Plangebiets sollen die notwendigen Bauersatzpflanzungen in Höhe von 18 Einzelbäumen umgesetzt werden, soweit auf der Fläche möglich. Die Bäume sind als Hochstamm (3xv, m.Db., StU. 16-18 cm, ggf. vorgesehene Obstgehölze StU. 12-14 cm) versch. Baumart zu pflanzen.

Für die auf dem Grundstück aufgrund der begrenzten Freiflächen verbleibenden, nicht umsetzbaren Ersatzpflanzungen sind in Abstimmung mit der Stadt Bad Doberan und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock mögliche Pflanzflächen im Stadtgebiet zu suchen. Alternativ ist für die verbleibenden Bäume eine Ersatzzahlung an die Stadt Bad Doberan bzw. den Landkreis Rostock zu leisten. Dabei richtet sich die jeweilige Höhe des Ersatzgeldes nach der jeweiligen Rechtsvorlage (Gehölzschutzsatzung der Stadt Bad Doberan oder Baumschutzkompensationserlass M-V).

7. Forstliche Belange

Südlich der Straße Am Tempelberg grenzen Waldflächen im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) an. Gemäß § 20 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten.

Im Zusammenhang mit der geplanten Wiedernutzbarmachung des Grundstücks der ehemaligen Jugendherberge hat die Stadt Bad Doberan am 25.06.2013 einen Antrag auf Waldumwandlung nach § 15 LWaldG für den direkt an die Zufahrtsstraße zur ehemaligen Jugendherberge grenzenden Teil des Waldes gestellt. Die untere Forstbehörde, das Forstamt Bad Doberan, hatte mit Bescheid vom 20.08.2013 (Az.: 7444.21 / 02-2013 20.8.2013 / 002) die unbefristete Änderung der Nutzungsart Wald zu Gunsten der Wiedernutzbarmachung der ehemaligen Jugendherberge mit Nebenbestimmungen genehmigt. Diese Genehmigung hat im Zusammenhang mit dem nun vorliegenden Bebauungsplan keinen Bestand mehr, da die Festsetzungen des Bebauungsplans eine Nutzung zulassen, die von der im Rahmen der bestehenden Waldumwandlungsgenehmigung angenommenen Nutzung abweicht.

Um die geplante Wiedernutzbarmachung des Grundstücks der ehemaligen Jugendherberge im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 zu ermöglichen, wird es erforderlich im Umfang von 1.092 m² für Teile des Flurstücks 170/8 der Flur 1, Gemarkung Bad Doberan, die gemäß § 2 des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) als Wald einzustufen sind, eine Umwandlung zu beantragen. Die Flächen sollen der Sicherung des erforderlichen Waldabstandes gemäß § 20 Abs. 1 des Landeswaldgesetzes (LWaldG) dienen.

Im Bebauungsplan sind die betroffenen Flächen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt und als zur Waldumwandlung vorgesehene Fläche gekennzeichnet.

Der Umfang der Kompensation für die zur Umwandlung beabsichtigten Waldflächen wurde im Zuge des Planverfahrens ermittelt. Die Kompensation wird durch den Erwerb von 4.563 Waldpunkten aus dem Kompensationsflächenpool Gnewitz, Flur 1, Flurstück 191 tlw., erbracht. Die Waldpunkte sind reserviert. Hierfür liegt ein Bescheid der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern vor.

Die untere Forstbehörde hat mit Schreiben vom 20.11.2017 das Einvernehmen zur Planung erteilt und die beantragte Waldumwandlung in Aussicht gestellt. Die Hinweise auf dem Bebauungsplan wie folgt ergänzt:

„Waldbrandschutz:

Entsprechend § 4 der Waldbrandverordnung – WaldBrSchVO – ist es verboten, im Wald oder in einer Entfernung von weniger als 30 Metern vom Waldrand Feuer anzuzünden, zu unterhalten oder zu grillen. Gleiches gilt für andere feuerverursachende Handlungen.“

und

„Die Kompensation der Waldumwandlungsfläche erfolgt in Form von 4.563 Waldpunkten aus dem Kompensationsflächenpool Gnewitz (Erstaufforstung).“

Weiterhin sind bei der Umsetzung des Vorhabens folgende Punkte zu berücksichtigen:

1. Die Einrichtung von Baustellen sowie die Zufahrt zu Baustellen haben außerhalb des Waldes bzw. des Waldrandes zu erfolgen. Erforderliche Materialien und freigelegte Erdschichten sind außerhalb des Waldes zu lagern. Baustellenfahrzeuge und sonstige Gerätschaften sind außerhalb des Waldes zu platzieren.
2. Die im Baumfeld vorhandenen Waldbaum- und Waldstraucharten sind ausreichend oberirdisch und unterirdisch entsprechend der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und der RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen vor mechanischen Einwirkungen zu schützen.
3. Die durch den Rückbau von Altanlagen anfallende Materialien sind außerhalb des Waldes zu lagern und fachgerecht zu entsorgen.
4. Unter Berücksichtigung einer möglichen Waldbrandgefährdungssituation ist durch den Bauherrn abzusichern, dass in Folge der Baumaßnahme keine Brandgefahren für die in der Nähe vorkommenden Waldflächen entstehen. Zu beachten ist auch außerhalb von Waldbrandgefahrenstufen in jedem Fall die Waldbrandschutzverordnung M-V (WaldBrSchVO M-V).
5. Sollten sich zeitliche Beschränkungen der Nutzung von Zufahrten zum Wald für Waldbewirtschaftung, Holztransport, Rettung oder Brandbekämpfung durch die Bauarbeiten auf dem Gelände der ehemaligen Jugendherberge ergeben, ist eine vorherige Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Forstamt Bad Doberan und dem Waldbesitzer erforderlich.

Die aufgeführten Punkte sollen eine Gefährdung bzw. Schädigung des Waldes gemäß § 18 LWaldG verhindern.

Begründung und Darstellung der Notwendigkeit einer Waldumwandlung:

1. Nutzung und Bebauung

Die ehemalige Jugendherberge der Stadt Bad Doberan wird seit vielen Jahren nicht mehr genutzt. Das Gebäude und die sonstigen baulichen Anlagen stellen sich heute in einem sehr desolaten Zustand dar. Das attraktiv auf dem Tempelberg liegende Gelände zwischen dem alten Wasserturm und der Zufahrtsstraße von der Bergstraße kommend hat sich in den zurückliegenden Jahren zu einem städtebaulichen Missstand entwickelt. Seit Jahren ist die Stadt Bad Doberan bestrebt, das Grundstück wieder einer Nutzung zuzuführen. Der Erhalt und die Sanierung des Gebäudes der ehemaligen Jugendherberge sind aufgrund des ruinösen baulichen Zustandes wirtschaftlich nicht mehr möglich. Daher werden der Abriss des vorhandenen Gebäudes und eine Neubebauung in Anlehnung an den Stil und die Größe des derzeitigen Gebäudes angestrebt.

Ziel ist die Wiedernutzbarmachung des Standortes der alten Jugendherberge, wobei der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan nun die neue Grundlage zur Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf die Inanspruchnahme von Waldflächen darstellt. Die Sicherung der weiteren Nutzung dieses herausragenden Standortes, der einen einmaligen Blick über das Stadtgebiet erlaubt, begründen das besondere öffentliche Interesse an der Erhaltung dieses historisch eingeführten Areals.

Das Konzept für die künftige Nutzung sieht eine Kombination aus Beherbergung mit Gastronomie (auch für öffentliche Angebote), mit Schulungen, Kursen, Seminaren und kulturellen Veranstaltungen vor. Ergänzend sind ein Kosmetik-/Beauty-Salon, Angebote für Wellness und eine Betriebswohnung vorgesehen. Die neu geplante Bebauung soll sich in der Höhenentwicklung am historischen Bestand orientieren und die exponierte Lage im Landschaftsraum berücksichtigen.

In Varianten wurde untersucht, die notwendigen baulichen Anlagen weiter nach Norden oder Westen zu orientieren. Für die Attraktivität der geplanten Nutzungen spielt die Aussicht auf das nahe gelegene Stadtzentrum eine herausragende Rolle. Daher ist es besonders wichtig, die Außennutzungen, wie zum Beispiel die vorgesehene Terrasse der Gastronomie, in Richtung Innenstadt, also nach Norden zu orientieren. Entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets wird das Gelände dann stark abschüssig, so dass aus Gründen der Standsicherheit ein Mindestabstand von ca. 5 m zur nördlichen Grundstücksgrenze eingehalten werden sollte. Zudem sind die Abstandsflächen nach § 6 der Landesbauordnung auf dem eigenen Grundstück einzuhalten.

In Richtung Süden bilden der vorhandene Wald und der gesetzlich einzuhaltende Waldabstand von 30 m die Grenze für die mögliche Bebauung.

Eine Orientierung des geplanten Gebäudes und seiner Außenlätze nach Westen wäre hinsichtlich des vorhandenen Platzes prinzipiell möglich, allerdings wäre hier der so immens wichtige Blick auf die Innenstadt nicht gegeben. Weiterhin steht gerade hier ein Einzelbaum, der einer der größten auf dem gesamten Grundstück und damit prägend ist. Die Eiche ist vollkommen gesund und soll erhalten bleiben. Dies steht einer baulichen Nutzung dieses Bereiches im Wege.

Eine Ausdehnung der geplanten Bebauung nach Osten steht im Widerspruch zu den dort vorhandenen Waldabstandsflächen. Auch wäre eine Nutzung für Gastronomie-Außenplätze oder Übernachtungsräume direkt neben dem dort vorgesehenen Parkplatz nicht von Vorteil.

Ziel der Stadt ist es, innerhalb der Konturen des historischen Jugendherbergsgebäudes einen Ersatzneubau zu errichten. Tatsächlich wird das neue Haupthaus mit hoher Wahrscheinlichkeit eine geringere Grundfläche in Anspruch nehmen als die Ruine des historischen Gebäudes.

Für die Ferienwohnungen, die zur Gewährleistung der Wirtschaftlichkeit der Anlage erforderlich sind, ist die Errichtung eines separaten Gebäudes im östlichen Teil des Sondergebiets geplant. Die Anzahl der Ferienwohnungen wird über die Festsetzungen im Bebauungsplan begrenzt.

Alle Anbauten, die nicht zum historischen Gebäude der Jugendherberge gehören und nachträglich errichtet wurden, werden künftig entfernt.

2. Ruhender Verkehr – Stellplätze

Der ruhende Verkehr soll zentral im östlichen Teil des Plangebietes untergebracht werden, so dass das eigentliche Grundstück von parkenden Fahrzeugen freigehalten wird. Der zum Parken vorgesehene Bereich wird im Bebauungsplan als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Parkplatz“ festgesetzt.

Die Fläche ist so bemessen, dass etwa 15 - 17 Stellplätze entstehen können. Gemäß § 49 der Landesbauordnung M-V sind die notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen. Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V kann die Gemeinde die Zahl, Größe, und Beschaffenheit der notwendigen Stellplätze durch Satzung regeln. Die Stadt Bad Doberan verfügt nicht über eine solche Satzung.

Bei Berücksichtigung der beabsichtigten Zahl von etwa 10 Betten in Apartments und 25 Sitzplätzen in der gastronomischen Einrichtung ergeben sich unter hilfsweiser Anwendung z. B. der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung M-V vom November 1999 und der Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock vom 11. Oktober 2006, bekanntgemacht am 15. November 2006, bei großzügiger Bemessung etwa ein Bedarf von 9 Stellplätzen (1 Stellplatz je 2 bis 6 Betten und 1 Stellplatz je 8 bis 12 Sitzplätze). Die Fläche für den ruhenden Verkehr weist eine Kapazität von über 15 Stellplätzen aus und ist damit dem Bedarf auch zukünftig gewachsen. Auch der möglicherweise durch Seminare zu speziellen Themen mit etwa 10 Plätzen aufkommende Bedarf kann gedeckt werden. Der erforderliche Stellplatzbedarf kann somit vollständig innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Parkplatz – untergebracht werden.

Der geplante Parkplatz würde auch nach der beantragten Genehmigung der Waldumwandlung innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m liegen. In der Stellungnahme des Forstamtes Bad Doberan zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 39 vom 26. Juni 2017 wurde in Aussicht gestellt, entsprechend § 2 Abs. 1 Waldabstandsverordnung M-V für den geplanten Parkplatz eine Ausnahme zuzulassen, da zwischen dem Parkplatz und dem Wald eine öffentlich gewidmete Straße existiert und somit keine Beeinträchtigung des Schutzzwecks des gesetzlich vorgesehenen Waldabstandes durch den Parkplatz eintreten dürfte.

3. Grundstücksfreiflächen

Grundsätzlich werden nur die tatsächlich für die Bebauung vorgesehenen Grundstücksteile als Baugebiet festgesetzt. Um den „grünen“ Charakter des Gebietes zu wahren, werden die sonstigen Grundstücksteile als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ entwickelt. Die Teile der Grundstücksfreiflächen, die auch nach der beantragten Waldumwandlung im 30 m – Waldabstand liegen, werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB als „Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ festgesetzt. Im Text – Teil B – des Bebauungsplans wird in Punkt 3 geregelt, dass die Errichtung von Hochbauten jeder Art unzulässig ist.

4. Gestaltung der zur Umwandlung beantragten heutigen Waldflächen

Die zur Umwandlung beantragten Waldflächen im Umfang von 1.092 m² werden im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet und als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Es ist beabsichtigt, diese Flächen nach der Waldumwandlung auch erkennbar als Parkanlage zu gestalten. Der vorhandene Baumbestand soll weitestgehend erhalten werden. Um den Unterschied zwischen den südlich angrenzenden Waldflächen und der Parkanlage erlebbar zu machen und zu verhindern, dass die umgewandelten Flächen sich wieder zu Wald entwickeln, soll der Boden zwischen den Bäumen der Parkanlage mit Rasen angesät und gepflegt werden. Weiterhin ist beabsichtigt, den Übergang von der Parkanlage in den Wald örtlich zu kennzeichnen, zum Beispiel mit einer Feldsteinmauer in geringer Höhe. In Abstimmung mit der unteren Forstbehörde und der unteren Naturschutzbehörde sollen einzelne Bäume entnommen werden.

5. Waldbilanz

Für einen Teil des Flurstücks 180/7 der Flur 1, Gemarkung Bad Doberan, wird im Umfang von 1.092 m² die dauerhafte Umwandlung einer Waldfläche beantragt. Die Fläche soll künftig als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage genutzt werden. Sie

befindet sich im Eigentum der Stadt Bad Doberan. Die erforderliche Kompensation soll nach Abstimmung mit der Forstbehörde durch Erwerb von Waldpunkten erbracht werden. Der Umfang der erforderlichen Kompensation wird im Rahmen der Genehmigung der Waldumwandlung ermittelt.

8. Auswirkungen des Bebauungsplans

Die Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ausführlich in den vorigen Kapiteln dargelegt, die einzelnen Gegenstände der Planung in Kapitel 5.

Der Bebauungsplan Nr. 39 zielt auf die sinnvolle Nachnutzung des Grundstücks der ehemaligen Jugendherberge ab. Gesetzliche Bestimmungen zur Einhaltung des Waldabstandes werden berücksichtigt. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch Festsetzung zur Begrenzung der Höhenentwicklung der künftigen Gebäude gewahrt. Der Baumbestand bleibt zu einem großen Teil erhalten, für fortfallende Bäume wird Ersatz geschaffen. Der einer Bebauung zur Verfügung stehende Bereich des Grundstücks wird so gering wie möglich gehalten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine negativen Auswirkungen auf andere bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange durch die Aufstellung des 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 Tiere, Biotope, Schutzgebiete, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt und Kultur- und sonstige Sachgüter

erkennbar sind.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit - Immissionen

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sollen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt werden. Das festgesetzte Sondergebiet „Beherbergung, Gastronomie, Kultur, Tourismus“ dient der Sicherung und dem Erhalt des Standortes der ehemaligen Jugendherberge mit dem Ziel der Nutzung zum Zweck des Fremdenverkehrs (Beherbergung, Ferienwohnungen) sowie weiterhin der Schaffung von Angeboten für kulturelle Veranstaltungen, Gastronomie und Wellness für die Öffentlichkeit.

Es handelt sich hier jedoch nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB), sondern um einen Angebotsbebauungsplan. Dies bedeutet, dass die genaue Anordnung der Gebäude und der unterschiedlichen Nutzungen innerhalb des Sondergebiets hier nicht explizit festgesetzt und damit auch deren Auswirkungen untereinander und auf angrenzende Gebiete in diesem Stadium der Planung nicht ausreichend beurteilt werden kann.

Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung und des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens ist daher über eine gutachterliche Einschätzung auf der Basis der TA Lärm die Erheblichkeit der Lärmimmissionen auf die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen zu prüfen. Ggf. sind Maßnahmen bzw. Regelungen zu treffen, die schädliche Umwelteinwirkungen aufgrund von Gewerbelärm verhindern. Derartige Maßnah-

men können z. B. zeitliche Regelungen zu Veranstaltungen bzw. zur Nutzung der Außengastronomie sein oder eine Einfassung/-hausung des Parkplatzes. Diese Maßnahmen sind dann bei Erfordernis als Auflage in der Baugenehmigung festzulegen.

Es sei darauf hingewiesen, dass zeitliche oder organisatorische Regelungen ohnehin nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden können, da sich dies aufgrund fehlender Rechtsgrundlage dem Festsetzungsrahmen eines Bebauungsplans entzieht.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 und das damit verbundene Ziel der Planung wirken sich nicht auf die Schutzgüter Landschaft (Ortsbild) und Kultur- und sonstige Schutzgüter, aus.

Auswirkungen auf raumordnerische oder nachbargemeindliche Belange werden nicht gesehen.

9. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Die Stadt Bad Doberan sieht sich in Übereinstimmung mit dem Eigentümer. Von daher sind keine speziellen Maßnahmen zur Sicherung der Planung etwa nach §§ 45 ff BauGB (Umlegung) vorgesehen oder beabsichtigt.

10. Flächenbilanz

Bezeichnung des Gebietes	Größe der Fläche des Gebiets
Sondergebiet	1.015 m ²
Grünfläche „Privater Hausgarten“	2.120 m ²
Grünfläche „Öffentliche Parkanlage“	795 m ²
Straßenverkehrsfläche	938 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
„Fußweg“	412 m ²
„Parkplatz“	402 m ²
„Verkehrsberuhigter Bereich“	1.130 m ²
Gesamtfläche des Plangebietes	6.812 m²

11. Hinweise zur Durchführung der Planung

Bodenschutz

Sollte 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 weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenverände-

rungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten.

Gewässerschutz

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

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

Immissionsschutz

Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung und des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens ist über eine gutachterliche Einschätzung auf der Basis der TA Lärm die Erheblichkeit der Lärmimmissionen auf die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen zu prüfen. Ggf. sind Maßnahmen bzw. Regelungen zu treffen, die schädliche Umwelteinwirkungen aufgrund von Gewerbelärm verhindern.

Kampfmittelbelastungen

Es ist darauf hinzuweisen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen. Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittelbelastungen festgestellt werden, dürfen weiterführende Arbeiten nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach §7 Sprengstoffgesetz (SprengG) sind, durchgeführt werden, bzw. legt der Staatliche Munitionsbergungsdienst MV (Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-Yorck-Str. 6, 19061 Schwerin) die weitere Vorgehensweise fest.

Allgemeine Hinweise

Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Drainagerohren oder sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechts dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.