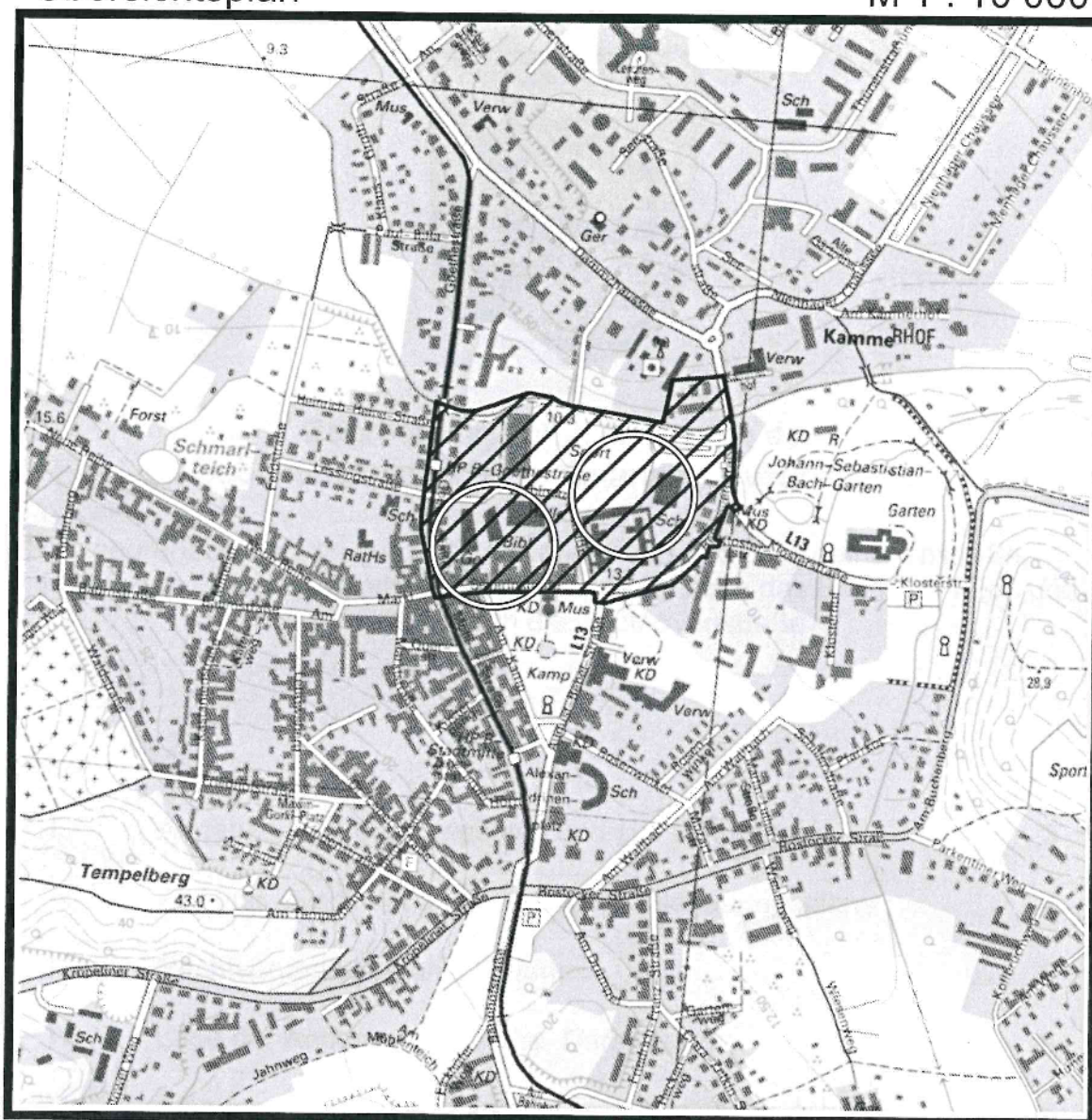




Stadt Bad Doberan

Landkreis Rostock
Land Mecklenburg-Vorpommern

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Quartier Severinstraße"

begrenzt im Süden durch die Severinstraße und die Beethovenstraße,
im Westen durch die Goethestraße, im Norden durch das Bollhäger Fließ und
im Osten durch die Beethovenstraße

Bad Doberan, Oktober 2017



Thorsten Semrau
Bürgermeister



Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Quartier Severinstraße"

begrenzt im Süden durch die Severinstraße und die Beethovenstraße,
im Westen durch die Goethestraße, im Norden durch das Bollhäger Fließ und
im Osten durch die Beethovenstraße

Inhalt:		Seite
I.	Angaben zum Ursprungsplan und zur 1. Änderung	3
II.	Ziel und Zweck der 2. Änderung des Bebauungsplans	4
III.	Rechtsgrundlagen und Verfahren	5
IV.	Lage der Änderungsbereiche, Darstellung	8
V.	Planungsinhalte, einzelne Gegenstände der Änderung	8
VI.	Auswirkungen der Planänderung	11
VII.	Maßnahmen zur Sicherung der Planung	12
VIII.	Hinweise zur Umsetzung der Planung	12

Verfasser:
2. Änderung



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

I. Angaben zum Ursprungsplan und zur 1. Änderung

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 8 "Quartier Severinstraße" der Stadt Bad Doberan begann mit dem Aufstellungsbeschluss vom 08.04.1991 und wurde mit dem Satzungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung vom 27.05.1999 gemäß § 10 des BauGB in der Fassung vom 29.08.1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 26.04.1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Deregulierung des Bau-, Landesplanungs- und Umweltrechts vom 27. April 1998 (GS M-v Gl. Nr. 2130-6) beendet.

Der Beschluss des Bebauungsplans ist am 15.06.1999 im Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Doberan und in der Zeit vom 15.06.1999 bis zum 24.06.1999 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Damit ist der Bebauungsplan Nr. 8 in Kraft getreten.

Aufgabe und Anlass der Ursprungsplanung waren große zusammenhängende Freiflächen im Quartier Severinstraße. Hier befand sich ein wichtiges innerstädtisches Entwicklungspotenzial.

Die Planung sollte einer ungeordneten Entwicklung in diesem Bereich vorbeugen und Planungsrecht für Investitionen und wichtige ergänzende innerstädtische Funktionen, z.B. eine Parkpalette, schaffen.

Gestützt auf die Darstellungen des wirksamen Teilflächennutzungsplans für die Stadt Bad Doberan, den Städtebaulichen Rahmenplan sowie auf die Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB und die Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB wurde ein bauliches Konzept entwickelt, das als primäre Zielvorstellung für das Bebauungsplangebiet eine sinnvolle und die bestehende Situation stärkende Ergänzungsbebauung und Nutzungsverdichtung unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation und des Denkmalschutzes vorsah.

Die das Planungsgebiet einfassenden Randbereiche der Severin-, Goethe- und Beethovenstraße tragen entscheidend zur Typik des städtischen Bildes der Stadt Bad Doberan bei. Aus diesem Grund ist für diese Straßenzüge der Erhalt der stadthistorischen Strukturen vorrangig.

Die Villenbebauung entlang der Goethe- und Beethovenstraße sollte im Bestand gesichert werden.

Als Nutzungskonzept sollten in Ergänzung der bestehenden Nutzungen entlang der Severinstraße unter Berücksichtigung der direkten Lage im innerstädtischen Bereich der Stadt durch eine Neubebauung der rückwärtigen Grundstücke innerstädtische Nutzungen ergänzt werden. Es sollten weitere, die innerstädtische Nutzungsmischung stärkende Einrichtungen angesiedelt werden.

Zur Befriedigung des durch sich verdichtende Nutzungen steigenden Parkplatzbedarfes sollte im inneren Bereich des Bebauungsplangebietes eine Parkpalette entstehen.

Die Standorte für Schule, Sportplatz und Sporthalle sollten erhalten und für eine zukünftige Entwicklung vorbereitet werden.

In diesem Sinne wurde der Bebauungsplan weitgehend umgesetzt und die gesteckten Ziele bis dahin erreicht.

Für den Bereich des Mischgebiets 2 (MI 2) war besonders eine Entwicklung von Versorgungseinrichtungen (Einzelhandel) vorgesehen. Daher wurden andere allgemein zulässige sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und allgemein und ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 hier ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen wurden ausgeschlossen, da sie mit den bestehenden Nutzungen und der historischen Stadtstruktur nicht vereinbar sind. Ausgeschlossen wurden ebenfalls Vergnügungsstätten, da diese mit dem vorhandenen Nutzungsmix nicht vereinbar sind. Hierdurch wurde die vorhandene Nutzungsmischung gesichert und die das Wohnen eventuell beeinträchtigende Nutzungen eingeschränkt.

1. Änderung

Zur Sicherung des Versorgungsstandortes an der neuen Erschließungsstraße, jetzt Verbindungsstraße (Mischgebiet 2), wurden Gewerbebetriebe und nicht der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienende Anlagen ausgeschlossen. Die angestrebte Entwicklung hat sich weitgehend eingestellt.

Neben den etablierten Versorgungsfunktionen im MI 2 hatte sich ein Bedarf an ergänzenden Dienstleistungen in diesem Bereich eingestellt, der ohne die Schwächung der Versorgungseinrichtungen realisiert werden könnte.

Insbesondere Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke (Arztpraxen) sollten hier angesiedelt werden und den attraktiven Versorgungs- und Dienstleistungsbereich stärken.

Dem stand eine textliche Festsetzung entgegen, die neben den Versorgungseinrichtungen die in Mischgebieten allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausschloss.

Dieser Missstand wurde mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 behoben und die Zulässigkeit ergänzender Nutzungen hergestellt.

Wenn gemäß § 13 BauNVO auch Räume bzw. Gebäude für freie Berufe zulässig sind, wurde so eine verwirrende Unsicherheit im Festsetzungsgefüge behoben.

Die angestrebte Nutzung hat sich zwischenzeitlich auch eingestellt.

II. Ziel und Zweck der 2. Änderung des Bebauungsplans

Das denkmalgeschützte Gebäude Severinstraße 8 ist vor einigen Jahren einem Brand zum Opfer gefallen und hat eine städtebaulich unbefriedigende Lücke innerhalb des für die Stadt Bad Doberan bedeutenden Denkmalbereichs und der prägenden Bebauung Am Kamp hinterlassen.

Derzeit bestehen, nach jahrelangem Stillstand, konkrete Bestrebungen diese Lücke mit einem Neubau zu schließen.

Hierbei sind die wirtschaftlichen Interessen der Investoren mit den städtebaulichen und denkmalrechtlichen Belangen abzuwägen. Die ursprünglich bestandssichernd getroffenen Festsetzungen zur Bauweise, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Zahl der Vollgeschosse waren entsprechend zu überprüfen.

Daneben ist die zurzeit für den Schul- und Vereinssport genutzte Sporthalle (Baujahr 1978), insbesondere durch ihren Erhaltungszustand, den derzeitigen Anforderungen nicht mehr gewachsen. Nach bautechnischer Überprüfung kommt eine Sanierung sinnvoll nicht in Betracht. Daher sind der Abriss und ein entsprechender Neubau vorgesehen. Die bestehenden Festsetzungen zielten im Süden und Osten mit Baulinien auf eine Sicherung des Bestandes. Dies stellt sich nunmehr als nicht zweckmäßig zur Einordnung des Neubaus dar. Die überbaubaren Grundstücksflächen in der Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung -Sporthalle- werden nunmehr durch Baugrenzen bestimmt.

Daneben waren die Leitungsbestände zu überprüfen, den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen und weitere bauliche Anlagen für sportliche Zwecke (Multifunktionsgebäude und Zuschauertribüne) auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Sportplatz- planungsrechtlich zu ermöglichen.

Aus diesen Gründen ist es notwendig, eine 2. Änderung des Bebauungsplans vorzunehmen.

III. Rechtsgrundlagen und Verfahren

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 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I, S. 2808),
 - **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) und
 - **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.06.2017 (GVObI. M-V S. 106/107)

unmittelbar und vollständig wirksam.

Gemäß der Überleitungsvorschriften des § 245c BauGB -Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt- wurde das Verfahren allerdings auf der Grundlage 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), durchgeführt.

Mit dem § 13a BauGB steht ein "beschleunigtes" Verfahren als Instrument der gemeindlichen Bauleitplanung zur Verfügung, dass anwendbar ist, wenn durch die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans Maßnahmen der Innenentwicklung befördert werden.

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 im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

- Mit der geringfügigen Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen (Sporthalle, Reduzierung von ca. 6 m², Severinstraße 7 und 8, Ausdehnung um ca. 321 m², Grünfläche -Sportplatz, Ausdehnung von ca. 826 m²) von insgesamt 1.141 m² Ausdehnung wird der begrenzende Umfang von 20.000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung nicht annähernd erreicht.
- Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 werden keine Flächen einer Bebauung zugänglich gemacht, die dem Außenbereich zuzuordnen wären.
Ein Prüfbedarf auf voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls) besteht also nicht.
- Die vorliegende Planung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 dient durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen und deren Nachverdichtung eindeutig der Innenentwicklung.

- 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.

- Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 wurde am 30.05.2016 durch die Stadtvertreterversammlung gefasst und die Inhalte der Änderung gebilligt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "OSTSEE-ANZEIGER" -Amtliches Mitteilungsblatt der Stadt Bad Doberan- am 08.06.2016 erfolgt. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll.
- Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB konnte sich die Öffentlichkeit in der Zeit vom 30.01.2017 bis zum 14.02.2017 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern. Das wurde durch Abdruck im "OSTSEE-ANZEIGER" -Amtliches Mitteilungsblatt der Stadt Bad Doberan- am 18.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- Bereits zum Vorentwurf wurde zur frühzeitigen Qualifizierung der Planung vom Landrat des Landkreises Rostock die Stellungnahme mit Schreiben vom 18.01.2017 eingeholt. Daraufhin konnten die beabsichtigten Änderungen ergänzt werden.
- Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde der durch die Stadtvertreterversammlung am 29.05.2017 gebilligte Entwurf gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.06.2017 bis zum 17.07.2017 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde im "OSTSEE-ANZEIGER" -Amtliches Mitteilungsblatt der Stadt Bad Doberan- am 08.06.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Ebenso wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 2. Änderung des Bebauungsplans als Satzung 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.
- Etwa zeitgleich wurde von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der 2. Änderung berührt werden kann, nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahme mit Schreiben vom 07.06.2017 eingeholt.
In dieses Verfahren wurde 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, obwohl keine landesplanerischen oder nachbargemeindlichen Auswirkungen gesehen werden.
- Ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Zur möglichen Berichtigung des Flächennutzungsplans besteht keinerlei Veranlassung, da die vorliegende Planung mit den Darstellungen des Fläche-

nnutzungsplans übereinstimmt. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen. Eine Genehmigung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans ist daher nicht erforderlich.

- Einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben soll in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.
- In den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten 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.
- Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, werden bei der Planung allerdings grundsätzlich berücksichtigt.

Die entsprechenden Besonderheiten bei den Bekanntmachungen wurden beachtet.

Nach abschließender Prüfung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB), wird die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Quartier Severinstraße", begrenzt im Süden durch die Severinstraße und die Beethovenstraße, im Westen durch die Goethestraße, im Norden durch das Bollhäger Fließ und im Osten durch die Beethovenstraße, 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 2 des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20. Juli 2017 (BGBl. I, S. 2808), sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.06.2017 (GVObI. M-V S. 106/107), durch die Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 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 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.

Nach Abschluss des Verfahrens ist beabsichtigt, eine sog. interne Arbeitsfassung anzufertigen, die die Festsetzungen des Bebauungsplans einschließlich seiner 1. und 2. Änderung redaktionell zusammenfasst, um die Lesbarkeit der Festsetzungen insgesamt zu erleichtern.

IV. Lage der Änderungsbereiche, Darstellung

Die Festsetzungen der 2. Änderung beziehen sich auf die Ermöglichung einer denkmalgerechten Neubebauung des abgebrannten Gebäudes auf dem Grundstück 501/1 (Severinstraße 8) im Mischgebiet 1.

Das Mischgebiet 1 umfasst die stadtbildprägende Bebauung an der Goethestraße und an der Severinstraße. Dabei bildet der Bereich an der Severinstraße den Denkmalschutzbereich der Nordflanke der Bebauung Am Kamp.

Daneben werden die angrenzenden Gebäude Severinstraße 5, 6, 7 und 11 in der Denkmalliste als Kulturdenkmale geführt.

Für den Bereich Severinstraße 8 werden die Festsetzungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksgrenzen, der Höhe baulicher Anlagen bzw. der Zahl der zulässigen Vollgeschosse unter Anpassung an die abgestimmten denkmalschützenden Belange geändert.

Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche wird ergänzend auch das Nachbargrundstück Severinstraße 7 einbezogen.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Sporthalle) wird die überbaubare Grundstücksfläche den Erfordernissen der Errichtung eines Ersatzneubaus angepasst.

Die bestehenden Festsetzungen zielten im Süden und Osten mit Baulinien auf eine Sicherung des Bestandes. Dies stellt sich nunmehr als nicht zweckmäßig zur Einordnung des Neubaus dar.

Daher werden die überbaubaren Grundstücksflächen in der Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung -Sporthalle- nunmehr durch Baugrenzen bestimmt, die daneben noch an den neu festgestellten Bestand an Versorgungsleitungen angepasst werden.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung Sportplatz wird eine überbaubare Grundstücksfläche in die Festsetzungen aufgenommen.

Innerhalb dieser Fläche soll die Errichtung eines der Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche dienenden Multifunktionsgebäudes und einer Tribünenanlage gesichert werden. Für die Höhenentwicklung dieses Gebäudes wird ein Vollgeschoss (I) sowie eine Oberkante Gebäude von 5 m über dem Gelände als ausreichend angesehen und dem Standort angepasst festgesetzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Leitungsbestände werden anhand der aktuellen Angaben der Versorgungsunternehmen überprüft und als nachrichtliche Übernahme entsprechend angepasst.

Im Zuge der sonstigen Änderung des Bebauungsplans festgestellte Abweichungen der Realnutzung von den ursprünglichen Festsetzungen werden durch entsprechende Anpassungen nachvollzogen (Ausdehnung der Grünfläche -Sportplatz- und Ausdehnung der Fläche für den Gemeinbedarf -Schule-).

Die dabei gegenüber der geänderten Grundnutzung berührten untergeordneten Festsetzungen, Kennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen werden beibehalten.

Mittels textlicher Festsetzung (Änderungsbefehl) wird eine entsprechende Anpassung an die neu ermöglichte zweckbestimmte Bebauung innerhalb der öffentlichen Grünfläche näher bestimmt.

Daneben werden die Hinweise entsprechend aktualisiert.

V. Planungsinhalte, einzelne Gegenstände der Änderung

Die Festsetzungen des Ursprungsplans -auch in der Fassung der 1. Änderung- zielten im Bereich der Severinstraße allein auf die Erhaltung der vorhandenen Art und des Maßes der baulichen Nutzung, und folgten daher hinsichtlich der Zahl der zulässigen Vollgeschosse dem Bestand.

Daher wurde für den Bereich Severinstraße 7 und 8 durchgängig zwei Vollgeschosse und eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche wurde ebenfalls vollständig auf den Bestand abgestellt.

Daraus ergab sich eine Zweiteilung der Grundstücke in einen vorderen und hinteren überbaubaren Bereich, der durch nicht überbaubare Grundstücksflächen getrennt war. Dies erfolgte im Gegensatz zu den östlich angrenzenden Bereichen, die durch einen in der ganzen Tiefe überbauten Bereich verfügen. Das Rathaus (Severinstraße 6) ist nur ein Beispiel.

Ziel dieser Festsetzungen war nicht planerisch bestimmt, sondern zielte lediglich auf die Sicherung des vorhandenen Bestandes.

Mit dem Brand des Gebäudes Severinstraße 8 entstand eine Baulücke in der Nordwand der Bebauung Am Kamp und es entwickelte sich ein städtebaulicher Missstand. Die westlich der Severinstraße 8 festgesetzten Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind, haben sich als wichtige Wegebeziehung zwischen dem Kamp (Severinstraße) und dem Versorgungsbereich an der Verbindungsstraße entwickelt.

Die Verbindung kommt einer stark frequentierten innerstädtischen Fußwegeverbindung gleich, die einen festen Bestandteil im Wegesystem der Stadt Bad Doberan bildet.

Nunmehr haben sich private Interessen zu einer Neubebauung des Grundstücks entwickelt.

Diese Interessen sind natürlich auch auf eine entsprechend wirtschaftliche Nutzung des verfügbaren Grundstücks gerichtet.

Diese sind im vorliegenden Fall aufgrund der Lage im Denkmalschutzbereich zwingend an die Erfordernisse der Baudenkmalpflege anzupassen.

Bereits im Vorfeld der Planung erfolgten daher entsprechende Abstimmungen mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden und dem Sanierungsträger.

Im Ergebnis der Abstimmungen entstanden die in den Festsetzungen dokumentierten Grundzüge einer Bebauung auf dem Grundstück Severinstraße 8.

Ein Festhalten an der ursprünglichen Festsetzung von 2 Vollgeschossen stellte sich als nicht zielführend heraus, da die historischen Gebäude über sehr große Geschosshöhen verfügten, die heute nicht mehr üblich sind.

Um ein Einfügen in den maßstabsgebenden Bestand sicherzustellen und eine entsprechende Dachform zu sichern, wird nunmehr auf die Festsetzung von absoluten Höhen für die Traufe und die Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante Gebäude) orientiert und nach Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden ein Mansarddach für die Severinstraße 8 als örtliche Bauvorschrift für die Süd- und Westfassade festgesetzt. Die Traufe darf durch weiter aufgehende Giebel und Gebäudeteile und deren Traufe bis zur festgesetzten Firsthöhe teilweise durchbrochen werden. Dies entspricht auch einigen benachbarten Bestandsgebäuden.

Als Maß der baulichen Nutzung werden für die Oberkante Gebäude 27,10 m über NHN und für die Traufhöhe 21,22 m über NHN festgesetzt.

Diese Höhen orientieren sich am Bestand (Nachbargebäude Severinstraße 7) und werden teilweise noch übertroffen (Severinstraße 5 mit ca. 31 m über NHN)

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die anstehende Geländehöhe etwa bei 12,80 m über NHN liegt.

Klarstellend wird die Traufhöhe im Sinne der Festsetzung in der Planzeichnung (Teil A) als der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bestimmt.

Hinsichtlich der Anforderungen an den Denkmalschutz wird auch auf die Lage des Grundstücks im Denkmalschutzbereich und im Sanierungsgebiet hingewiesen. Daraus ergeben sich neben den planungsrechtlichen Anforderungen weitere, insbesondere gestalterische Genehmigungsvorbehalte, die zu überwinden sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden derart gefasst, dass eine Bebauung auch in der Tiefe ermöglicht wird und eine den vorhandenen Weg von der Severinstraße zu den Einkaufsmärkten im M12 begleitende Bebauung ermöglicht.

Die Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche wird auch für das benachbarte Grundstück Severinstraße 7 vorgenommen. Unter Berücksichtigung des östlich angrenzenden Bestandes wäre eine Teilung in einen vorderen und einen hinteren überbaubaren Bereich sonst nicht mehr nachvollziehbar.

Von der Festsetzung einer Grundflächenzahl wird für den Bereich des Grundstücks 501/1 (Severinstraße 8) abgesehen.

Aufgrund der sich aus der Situation der Lage an der Severinstraße und der Fußwegeverbindung zur Verbindungsstraße ergebenden Anforderungen an die Ausdehnung des neuen Baukörpers stellt sich die Festsetzung der zulässigen Grundfläche mit 820 m² als zielführender dar.

Die lediglich für das vorliegende Baugrundstück Severinstraße 8 gesondert getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den örtlichen Bauvorschriften, insbesondere zu der Höhenentwicklung und der Dachform, werden bewusst in Kauf genommen.

Es ist im vorliegenden Fall von einer städtebaulichen Ausnahmesituation für ein einzelnes Grundstück auszugehen.

Hinsichtlich der vorhandenen Sporthalle östlich des Sportplatzes ist festzustellen, dass die auch dringend für den Schulsport benötigte bestehende Sporthalle insbesondere durch ihren Erhaltungszustand den derzeitigen Anforderungen nicht mehr gerecht wird. Nach entsprechender fachlicher Überprüfung und Variantenuntersuchungen kommt eine Sanierung nicht sinnvoll in Betracht.

Daher sind ein Abriss und ein entsprechender Neubau notwendig.

Dazu liegen entsprechende Planungen durch ein versiertes Fachplanungsbüro vor.

Die im Ursprungsplan getroffenen bestandssichernden Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baulinien und Baugrenzen) in der Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung -Sporthalle- erzwingen im Süden und Osten ein Bauen genau auf den äußeren Grenzen des vorhandenen Bestandes.

Es ist sinnvoll, diese Festsetzungen durch Baugrenzen zu ersetzen, die ein gewisses Maß an Flexibilität auch im Süden und Osten ermöglichen.

Dabei wird die Festsetzung von Baulinien generell aufgehoben. Es sind keine städtebaulichen Gründe für eine solche Festsetzung erkennbar.

Damit wird die Errichtung des planerisch vorbereiteten Sporthallenneubaus auch planungsrechtlich gesichert. Der Ersatzneubau wird etwa die gleiche Ausdehnung erhalten und lediglich eine etwas größere Nord-Süd-Ausdehnung aufweisen.

Im laufenden Betrieb des vorhandenen Sportplatzes hat sich durch die Betreiber ein langfristig begründeter und nachvollziehbarer Bedarf für weitere bauliche Anlagen herausgestellt.

Zur Sicherung der vielfältigen Anforderungen aus der sportlichen Nutzung der Grünfläche ergibt sich die Notwendigkeit, die Errichtung eines Multifunktionsgebäudes und später auch einer Zuschauertribüne planungsrechtlich zu ermöglichen.

Daher wird auf einer Teilfläche der öffentlichen Grünfläche der Zweckbestimmung -Sportplatz- eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Die zulässigen baulichen Anlagen werden durch eine neue textliche Festsetzung 1.7 näher bestimmt.

- 1.7 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz ist die Errichtung einer Zuschauertribüne und eines Multifunktionsgebäudes mit einem Vollgeschoss für den Betrieb des Sportplatzes zulässig. Die Höhe der baulichen Anlagen darf 15,50 m über NHN nicht überschreiten. Es sind Vereinsräume, Büros, Küche, Lagerräume, Trainer- und Schiedsrichterräume, Sanitärräume, Umkleieräume sowie weitere zweckgebundene Räume für die Sportplatznutzung und den Sportplatzbetrieb zulässig.

Die Höhenbegrenzung auf 5 m über Gelände (15,50 m über NHN) wurde auf Anregung einer Stellungnahme der Öffentlichkeit nach dem Entwurf eingeführt und soll die Möglichkeit der Reflexion von Schallemissionen reduzieren.

Im Zusammenhang mit den Untersuchungen zur Einordnung der überbaubaren Grundstücksfläche hat sich herausgestellt, dass sich die tatsächliche Realnutzung etwas abweichend vom Ursprungsbebauungsplan eingestellt hat.

Diese Abweichung wird durch eine entsprechende Aktualisierung der festgesetzten Grundnutzungen korrigiert. Die tatsächliche Nutzung für Zwecke des Sportplatzes ist etwas weiter in östliche Richtung anzutreffen, als im Ursprungsplan festgesetzt.

In gleichem Zusammenhang konnte auch festgestellt werden, dass die Ausdehnung der Gemeinbedarfsfläche -Schule- sich ebenfalls in der Realnutzung abweichend darstellt. Die Gemeinbedarfsfläche -Schule- hat sich gegenüber den Festsetzungen des Ursprungsplans mit entsprechenden Nebenanlagen weiter nach Norden in den Bereich der Grünfläche -Sportplatz- ausgedehnt. Auch diese Abweichung wird durch eine entsprechende Aktualisierung der festgesetzten Grundnutzungen korrigiert.

Damit wird die Rechtssicherheit des Bebauungsplans verbessert.

Daneben waren die umfangreichen Leitungsbestände der Stadtwerke Rostock im Bereich der Sporthalle und des Sportplatzes zu überprüfen.

Anhand aktueller Bestandsunterlagen werden die entsprechenden nachrichtlichen Übernahmen und die darauf beruhenden Festsetzungen (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) angepasst.

VI. Auswirkungen der Planänderung

Die grundlegenden Ziele und Zwecke der 2. Änderung des Bebauungsplans sowie die Erforderlichkeit der Planung wurden ausführlich in den vorigen Kapiteln dargelegt, die einzelnen Gegenstände der Änderung in Kapitel V.

Die Auswirkungen der Planänderung sind als gering einzuschätzen.

Die Änderung zur Sicherung der Errichtung eines einem Brand zum Opfer gefallenen denkmalgeschützten Gebäudes, zur Neuerrichtung einer nicht mehr den Anforderungen entsprechenden Sporthalle und zur Errichtung eines Multifunktionsgebäudes und einer Zuschauertribüne auf dem Sportplatz entsprechen den Notwendigkeiten im Bereich des Bebauungsplangebiets in der Stadt Bad Doberan.

Damit werden Möglichkeiten geschaffen, das Stadtbild unter besonderer Berücksichtigung der Anforderungen des Denkmalschutzes zu verbessern und den Belangen des Sports besser gerecht zu werden.

Die vorgenommenen Änderungen an den Grundnutzungen (Grünfläche -Sportplatz-, Gemeinbedarfsfläche -Schule- und -sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen-) entsprechen der seit Jahren bestehenden Realnutzung.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine negativen Auswirkungen auf andere bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange durch die vorliegende 2. Änderung erkennbar.

Es ist von einer weiteren Optimierung der städtebaulichen Entwicklung auszugehen.

Auch wenn im vorliegenden Fall von der förmlichen Umweltprüfung und dem Umweltbericht gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen wird, sind die Umweltbelange aufgrund des § 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.

VII. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Hinsichtlich der 2. Änderung befindet sich die Stadt Bad Doberan in völliger Übereinstimmung mit den Trägern möglicher Vorhaben.

In den sonstigen Festsetzungsrahmen wird nicht eingegriffen.

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

VIII. Hinweise zur Umsetzung der Planung

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

- 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.
Vor Einleitung des Niederschlagswassers in vorhandene Systeme ist der hydraulische Nachweis der Aufnahmefähigkeit zu erbringen.
- Die technischen Anschlussbedingungen und -möglichkeiten für Trink- und Brauchwasser sind mit dem ZVK abzustimmen
- 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.

Im Bebauungsplangebiet befinden sich Anlagen des **Zweckverbands "Kühlung"** Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.

- Das Baufeld Severinstraße 8 ist grundsätzlich mit den Medien Trink-, Schmutz- und Niederschlagswasser erschließbar.
Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche hat im Zusammenhang mit der Firsthöhe Auswirkung auf die mögliche bauliche Nutzung und somit auf die Höhe der Anschlussbeiträge. Dies bedingt eine Nacherhebung von Anschlussbeiträgen für Trink- und Schmutzwasser.
- Die Ver- und Entsorgung der Gemeinbedarfsfläche Sporthalle mit Trinkwasser und Abwasser erfolgt über grundstückseigene Systeme.
- Für das Multifunktionsgebäude besteht grundsätzlich die Möglichkeit der abwassertechnischen Erschließung aus dem öffentlichen Bauraum. Im Umkreis von ca. 120 m zum geplanten Standort betreibt der ZVK keine Anlagen der Trinkwasserversorgung. Die trinkwassertechnische Erschließung aus dem öffentlichen Bauraum ist mit erheblichem Aufwand verbunden. Die Erschließungskosten sind durch

den Antragssteller zu tragen.

Alternativ besteht aus Sicht des ZVK auch die Möglichkeit der Einbindung in die grundstückseigenen Erschließungsanlagen des Grundstückes Schule/Sporthalle.

Der Bereich der Sporthalle und der geplanten Tribüne befindet sich auf einer ehemaligen **Altablagerung**.

- Die derzeit vorhandene **Sporthalle** wurde auf einer Fläche errichtet, auf der wahrscheinlich schon vor dem 2. Weltkrieg bis ca. 1973 Müll (Haus- und Gewerbemüll) abgelagert wurde. Die Deponie Sportplatz Bad Doberan wird als solche im Altlastenkataster des Landkreises mit der Kennziffer 51-04-14 geführt. Eine regelmäßige Überwachung der Fläche erfolgt durch die Stadt Bad Doberan. Aus dem Gutachten „Hausmülldeponie im B-Plan-Gebiet Nr. 8 „Quartier Severinstraße“ der Stadt Bad Doberan 1 Altablagerung „Deponie Sportplatz Realschule“ / Vorabzug“ des IKU Ingenieurkontors für Umweltplanung GmbH Kiel vom 15.11.1996 geht hervor, dass am Standort der Sporthalle Müllmächtigkeiten von ca. 2 bis 3 m vorhanden sein können. Ob diese bei den Baumaßnahmen zur Errichtung der Sporthalle vollständig beseitigt wurden, ist nicht bekannt. Im Rahmen dieser Gefährdungsabschätzung wurde östlich der Sporthalle eine Grundwassermessstelle errichtet (AN3). Im Zuge der Neubebauung der Halle sollte geprüft werden, ob dieser Pegel noch benötigt wird. Wenn eine weitere Beprobung an der Stelle nicht mehr erforderlich ist, ist der Pegel ordnungsgemäß entsprechend der wasserrechtlichen Regelungen zurückzubauen.

Der Stadt Bad Doberan als Bauherrin wird die Prüfung des Baugrunds empfohlen.

- Im Bereich der **Tribüne** sind bis 2 m mächtige Schichten aus Auffüllungen vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass Gefährdungen für die sich dort aufhaltenden Menschen durch Deponiegase nicht relevant sein werden. Es besteht jedoch die Gefahr, dass bei den Gründungsmaßnahmen in den Deponiekörper eingegriffen wird und die bestehende erforderliche Abdeckung des Deponiekörpers beschädigt wird. Durch die Stadt als Bauherrin sollten Baugrunduntersuchungen beauftragt werden. Sollte der Deponiekörper wie erwartet angetroffen werden, sind Maßnahmen festzulegen, wie eine ordnungsgemäße Abdeckung des Deponiekörpers gewährleistet werden soll. Bei den Baumaßnahmen zur Gründung oder Erschließung können Abfälle angetroffen werden, die ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen sind. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.
- 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 Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V) – Geologischer Dienst – meldepflichtig.

Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken. Es ist jedoch 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*) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten.

Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen. Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 8 befinden sich gesetzlich geschützte **Festpunkte** der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVObI. M-V 5. 713) gesetzlich geschützt.

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Falls Festpunkte durch Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden.

Im Bebauungsplangebiet befinden sich **Anlagen der EDIS AG**.

- Rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten muss eine Einweisung durch den Meisterbereich erfolgen.
- Für einen weiteren Anschluss an das Versorgungsnetz der EDIS AG ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu ist die EDIS AG auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen.
- Dazu und insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, benötigt die EDIS AG rechtzeitig um einen Antrag mit folgenden Informationen:
 - 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 EDIS AG dem Erschließungsträger ein Kostenangebot für den Anschluss an ihr Versorgungsnetz. Bei notwendig werdenden Maßnahmen zur Herstellung der Baufreiheit ist rechtzeitig mit der EDIS AG eine Vereinbarung zur Kostenübernahme abzuschließen.

Folgende allgemeinen Hinweise der EDIS AG sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen:

- Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, ist darauf zu achten, dass Leitungstrassen der EDIS AG von Baumpflanzungen freizuhalten sind.

Es ist daher erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnah-

men eine Abstimmung mit der EDIS AG durchzuführen. Dazu benötigt die EDIS AG dann einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind.

- Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln (Kabel) der EDIS 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 Versorgungsanlagen der Hauptabteilung **Wärmenetz der Stadtwerke Rostock AG**.

- 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.

Mit den Fernwärmeleitungen verlegt, befinden sich informationstechnische Anlagen der Hauptabteilung Betriebsführung. Es handelt sich dabei um Fernmeldekabel.

- Die Anlagen sind vereinzelt nicht durch Kabelwarnband markiert.
- Baumaschinen sind in Leitungsnähe ($> 1,0$ m) erst einzusetzen, wenn die eindeutige Lage der Leitung festgestellt wurde und eine Gefährdung ausgeschlossen ist.
- Bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe der Leitung ($< 0,5$ m), ist Handschachtung erforderlich.
- Bei Änderung der geplanten Bauausführung ist eine erneute Stellungnahme einzuholen.
- Mindestens drei Wochen vor Baubeginn ist eine Einweisung für Erdarbeiten durch die bauausführende Firma bei der Stadtwerke Rostock AG - Zentraler Auskunftsdienst - zu beantragen.