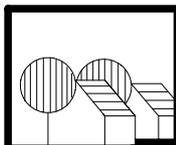
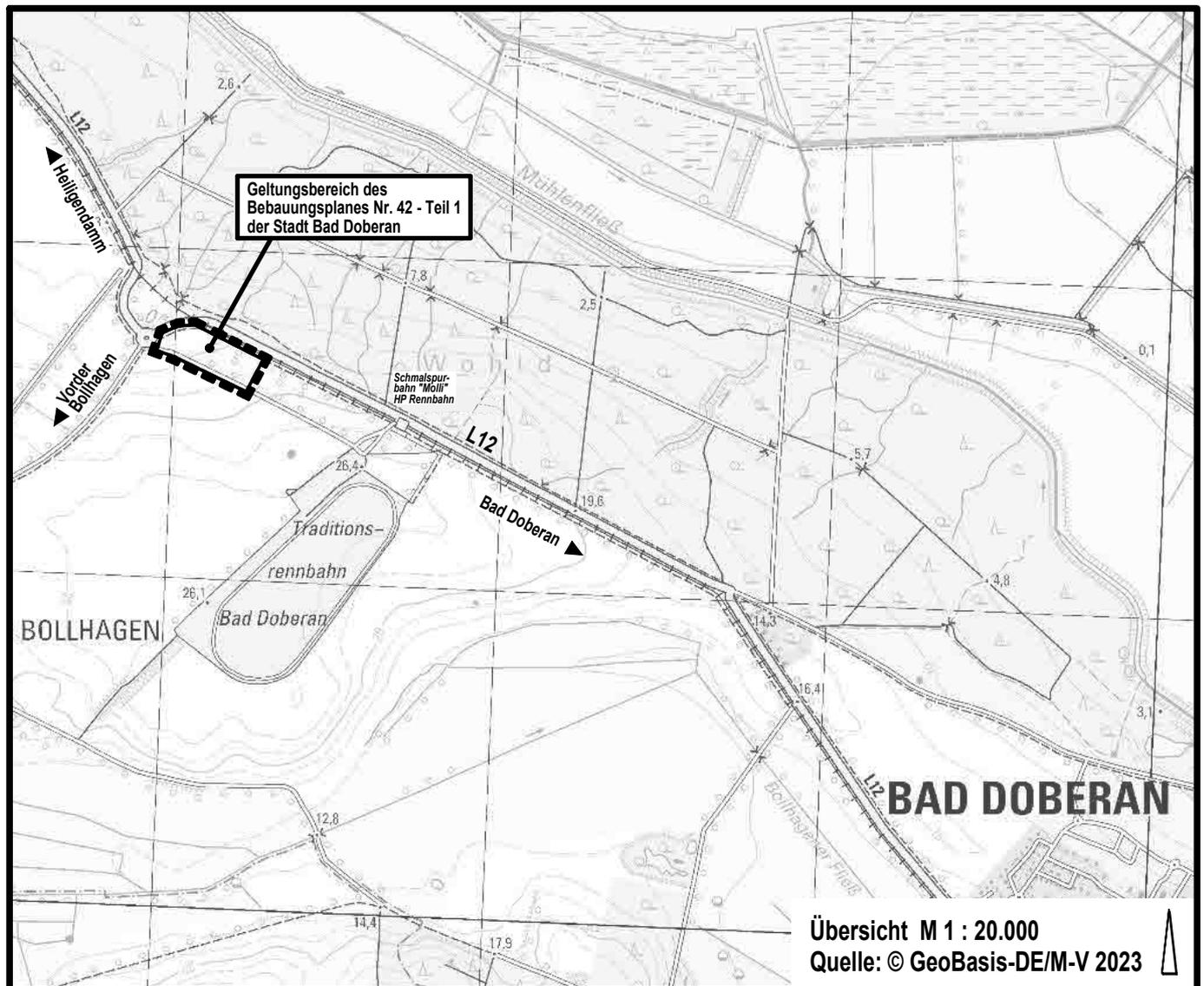


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 42 - TEIL 1 DER STADT BAD DOBERAN "WOHNMOBILHAFEN BEI DER PFERDERENNBAHN"



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 04. Dezember 2023

ERNEUTER ENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Bad Doberan - Teil 1
"Wohnmobilhafen bei der Pferderennbahn" (ehemals unter dem Titel
Bebauungsplan Nr. 34 der Stadt Bad Doberan „Pferderennbahn,
Baumwipfelpfad“)

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1	Städtebaulicher Teil	4
1.	Planungsgegenstand	4
1.1	Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung	4
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	5
1.3	Planverfahren	6
1.4	Wesentliche Rechtsgrundlagen	9
1.5	Bestandteile des Bebauungsplanes	10
2.	Beschreibung des Plangebietes	11
2.1	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	11
2.2	Plangrundlage	13
2.3	Fachgutachten	13
2.4	Gebiets- und Bestandssituation	13
2.5	Schutzgebiete und Schutzobjekte	17
3.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	19
3.1	Landesraumentwicklungsprogramm und Regionales Raumentwicklungsprogramm	19
3.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	19
3.3	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/ Rostock	20
3.4	Flächennutzungsplan	22
3.5	Landschaftsplan	23
3.6	Abstimmungen im Beteiligungsverfahren	23
4.	Planinhalte und Planfestsetzungen	24
4.1	Planungsziele	24
4.2	Variantenuntersuchung	26
4.3	Planfestsetzungen	27
4.3.1.	Art der baulichen Nutzung	27
4.3.2.	Maß der baulichen Nutzung	27
4.3.3.	Bauweise	28
4.3.4.	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	28
4.3.5.	Flächen für die Ver- und Entsorgung, Regenwasserrückhaltebecken	28
4.3.6.	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	29
4.3.7.	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	29

4.4	Auflösend bedingtes Baurecht	29
4.5	Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	29
4.5.1.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	30
4.5.2.	Artenschutzrechtliche Festsetzungen	30
4.5.3.	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	31
4.5.4.	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen	32
4.6	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	33
5.	Immissionsschutz	34
6.	Verkehrliche Erschließung	36
7.	Ver- und Entsorgung	37
7.1	Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung	37
7.2	Oberflächenwasserbeseitigung	38
7.3	Brandschutz/ Löschwasser	39
7.4	Energieversorgung	39
7.5	Gasversorgung	40
7.6	Telekommunikation	40
7.7	Abfallentsorgung	40
8.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	41
8.1	Nachrichtliche Übernahmen	41
8.1.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	41
8.1.2	Landschaftsschutzgebiet	41
8.1.3	Trinkwasserschutzzone	41
8.2	Hinweise	41
8.2.1	Munitionsfunde	41
8.2.2	Artenschutzrechtliche Belange	42
8.2.3	Flächen für die Ver- und Entsorgung	42
8.2.4	Bodenschutz	43
8.2.5	Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes	43
8.2.6	Hinweise zu Leitungsverläufen und Kabeln	43
8.2.7	Belange der Bundeswehr	43
8.2.8	Alleenschutz	44
8.2.9	Naturdenkmal	44
8.2.10	Gesetzlich geschützte Bäume	44
8.2.11	Hinweise zum Baumschutz	44
8.2.12	Externe Ausgleichsmaßnahmen	44
8.3	Sonstige Hinweise	44
9.	Flächenbilanz	45
10.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	45
10.1	Ausgleich und Ersatz	46
10.2	Belange der Landwirtschaft	46

10.3	Belange der Forst	46
10.4	Bahnbelange	46
10.5	Belange des Straßenverkehrs	46
10.6	Bodenordnende Maßnahmen	46
10.7	Kosten	47

TEIL 2	Prüfung der Umweltbelange	48
---------------	----------------------------------	-----------

TEIL 3	Ausfertigung	49
---------------	---------------------	-----------

1.	Beschluss über die Begründung	49
2.	Arbeitsvermerke	49

TEIL 4	Anlagen	50
---------------	----------------	-----------

1.	Umweltbericht, PLAN AKZENT Rostock, Landschaftsarchitektin Elke Ringel, Dehmelstraße 4, 18055 Rostock inklusive Anlagen	50
----	--	-----------

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
------------------------------	--------------

Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 (gemäß Aufstellungsbeschluss vom 28. Januar 2013)	7
Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 (gemäß Aufstellungsbeschluss vom 24.09.2018)	12
Abb. 3: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 – Teil 1 für den Wohnmobilhafen bei der Pferderennbahn (Quelle: www.gaia-mv.de)	12
Abb. 4: Überdeckung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 34 (wurde im Ergebnis des Stellungnahmeverfahrens in B-Plan Nr. 42 umbenannt) mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Stadt Bad Doberan	15
Abb. 5: Lage des FFH-Gebietes „Conventer Niederung“ (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)	17
Abb. 6: Lage des Landschaftsschutzgebietes „Kühlung“ (grün) und des Naturschutzgebietes „Conventer See“ (orange) (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)	18
Abb. 7: Auszug aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Doberan	22
Abb. 8: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Bad Doberan Stand: Mai 2009	23

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsgegenstand

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Stadt Bad Doberan gehört zum Landkreis Rostock und der Planungsregion Mittleres Mecklenburg/ Rostock. Sie befindet sich im nordwestlichen Teil des Landkreises und nimmt als Mittelzentrum die Versorgungsaufgaben für ihren Mittelbereich war.

Die Stadt Bad Doberan als Heilbad mit seinen Ortsteilen Althof, Vorder Bollhagen und dem Seeheilbad Heiligendamm hat 12.491 Einwohner (Stand 31. Dezember 2018; Quelle: Statistisches Amt M-V, Bevölkerungstand der Kreise, Ämter und Gemeinden 2018).

Einen besonders hohen Stellenwert nehmen die Bereiche Kur- und Erholungswesen und der Tourismus ein. Hierbei kommt dem Doberaner Münster mit seiner überregionalen Bedeutung und den historischen Stadtstrukturen eine besondere Bedeutung zu. Der Ort Heiligendamm ist als ältestes deutsches Seebad bekannt. Das Gebiet zeichnet sich als traditionelles Tourismusgebiet aus.

Zur Stärkung des Tourismus hat die Stadt Bad Doberan die Voraussetzungen zur Errichtung einer Sommerrodelbahn geschaffen, die 2013 eröffnet wurde und wesentlich zur Stärkung der Tourismusfunktion der Stadt beiträgt. Das langfristige Planungskonzept der Stadt Bad Doberan besteht in der weiteren Stärkung der Tourismusfunktion. Hierzu gehört die langfristige Sicherung und Entwicklung des Standortes der Traditionsrennbahn. Des Weiteren ist eine Ergänzung der Sommerrodelbahn um weitere Freizeitaktivitäten wie z.B. die Seilbahn vorgesehen. Ebenso ist beabsichtigt, die Idee des Heilwaldes in Bad Doberan weiter zu verfolgen.

Für die Stadt Bad Doberan war es wichtig mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 34 (wurde im Ergebnis des Stellungnahmeverfahrens in B-Plan Nr. 42 umbenannt) zunächst die Nutzung und den Betrieb der Traditionsrennbahn zu sichern. Die Traditionsrennbahn mit ihrem internationalen Betrieb ist ein touristisches Alleinstellungsmerkmal der Stadt Bad Doberan. Die Stadt Bad Doberan möchte den Standort und den Betrieb der Traditionsrennbahn langfristig sichern. Es handelt sich hier um die älteste Galopprennbahn auf dem europäischen Festland. Die vorhandenen Nutzungen und die untergeordneten baulichen Anlagen sind historisch gewachsen. Zur nachhaltigen Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Standortes wird dieser Bebauungsplan aufgestellt. Die Unterbringung der Pferde erfolgt während der Renntage auf dem Gut Vorder Bollhagen.

Vorrangiges Ziel der Stadt Bad Doberan ist es, den vorhandenen Standort attraktiver zu gestalten, eine bessere Auslastung zu erzielen und insgesamt die touristische Infrastruktur und das Freizeitangebot innerhalb des Tourismusschwerpunktraumes zu stärken.

Es bestand u.a. das Ziel, den Baumwipfelpfad im „Großen Wohld“ zu etablieren. Ziel war unter Berücksichtigung der Abstimmung mit der Landesforst und dem Forstamt Bad Doberan sowie den potentiellen Betreibern des Baumwipfelpfades einen weiteren Anziehungspunkt für den touristischen Bereich zu schaffen und die Erlebbarkeit der Landschaft um Bad Doberan mit der Kühlung und den Sichtbeziehungen zur Ostsee zu schaffen. Mittlerweile wird dieses Ziel nicht weiterverfolgt.

Hinsichtlich der Traditionsrennbahn werden die Zielsetzungen weiter präzisiert. Mittlerweile etablieren sich die Bernsteinreiter auf der Fläche der Traditionsrennbahn. Die Zielsetzungen für die Entwicklung der Traditionsrennbahn haben sich noch nicht verfestigt, so dass die weitere Vorbereitung hier zurückgestellt wird.

Auf einem Teil der Flächen der Stellplatzanlage der Traditionspferderrennbahn besteht nun die Absicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 einen Wohnmobilhafen zu errichten. Die Ostsee Wohnpark GmbH & Co.KG als hundertprozentige Tochter der Stadt Bad Doberan hat den Antrag an die Stadt Bad Doberan gestellt, einen Wohnmobilhafen mit 50 bis 80 Aufstellplätzen vorzubereiten. Diesem entspricht die Stadt Bad Doberan und bereitet auf einer westlichen Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 42 den Teil 1 des Bebauungsplanes vor.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Doberan hat in ihrer Sitzung am 24.09.2018 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 (wurde im Ergebnis des Stellungnahmeverfahrens in B-Plan Nr. 42 umbenannt) „Pferderennbahn, Baumwipfelpfad“ (erneut) gefasst. Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes bestanden darin, innerhalb der Bereiche für die Rennbahn planungsrechtliche Voraussetzungen für die Nutzung der Traditionspferderrennbahn und für Veranstaltungen zu schaffen. Im Bereich jenseits der Pferderennbahn auf der nordöstlichen Seite der Landesstraße war im Bereich des „Großen Wohld“ die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Baumwipfelpfad vorgesehen. Die Planungsziele für die Entwicklung des Baumwipfelpfades wurden mittlerweile vollständig zurückgestellt. Die Planungsziele für die Traditionspferderrennbahn sind derzeit noch in Präzisierung und nicht verfestigt. Deshalb wird der Bebauungsplan Nr. 42 – Teil 1 für den Bereich des Wohnmobilhafens aufgestellt. Grundlage ist der Antrag der Ostsee Wohnpark GmbH & Co.KG, als hundertprozentige Tochter der Stadt.

Für den Bereich des Wohnmobilhafens sind folgende Ziele vorgesehen:

Die Nutzung anteiliger Parkflächen der Galopprennbahn ist vorgesehen. Wenigstens 50 Stellplätze für Wohnmobile und Wohnanhänger bis zu 3,5 Tonnen sollen realisiert werden; in einem 2. Bauabschnitt sollen weitere Stellplätze vorbereitet werden. Von den Stellplätzen sind 5 für Wohnmobile bis 7,5 Tonnen vorgesehen. Zielsetzung ist die planungsrechtliche Vorbereitung eines Wohnmobilhafens, da hier mehr als 3 Tage die Stellplatznutzung gestattet ist. Vorgesehen ist die Errichtung eines Sanitärhauses (Toiletten, Dusche, Gemeinschaftsküche, Technikraum) mit zusätzlichen Toiletten für öffentliche Veranstaltungen. Entsprechend dem heutigen Betrieb ist ein automatisiertes Buchungssystem mit Kartenzahlungssystem (keine Barzahlung) vorgesehen. Für die Kontrolle für unbefugtes Nutzen ist eine Zufahrtschrankenanlage vorgesehen. Die Umzäunung des Stellplatzbereiches ist unabdingbar. Die

Betriebung der Anlage ist durch die Ostsee Wohnpark vorgesehen. Die Bearbeitung der Planungsziele für den übrigen Teil des Bebauungsplanes Nr. 42 werden zum jetzigen Zeitpunkt zurückgestellt. Sie werden bei der Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 42 - Teil 2 bearbeitet und beachtet.

1.3 Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im zweistufigen Regelverfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches durchgeführt. Aus Sicht der Stadt Bad Doberan ist eine Entwicklung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des Aufstellungsbeschlusses vom 24.09.2018 gegeben. Die Grundzüge der baulichen und landschaftlichen Entwicklung für die Stadt Bad Doberan im Bereich der Pferderennbahn nebst Stellplätzen werden weiterhin beachtet und eingehalten. Redaktionelle Anpassungen des Flächennutzungsplanes können aus Sicht der Stadt Bad Doberan in zukünftigen Verfahren erfolgen. Der Wohnmobilhafen ist auf der Fläche des Parkplatzes vorgesehen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich. Da es sich jedoch mehr um Stellplätze handelt, ist im Grunde eine Entwicklung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Die Stadt Bad Doberan hatte zunächst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 34 (wurde im Ergebnis des Stellungnahmeverfahrens in B-Plan Nr. 42 umbenannt) auf ihrer Sitzung am 28. Januar 2013 gefasst. Für das Plangebiet wurden die Flächen der Traditionspferderennbahn betrachtet. Der Geltungsbereich ist aus der untenstehenden Übersicht zu entnehmen.

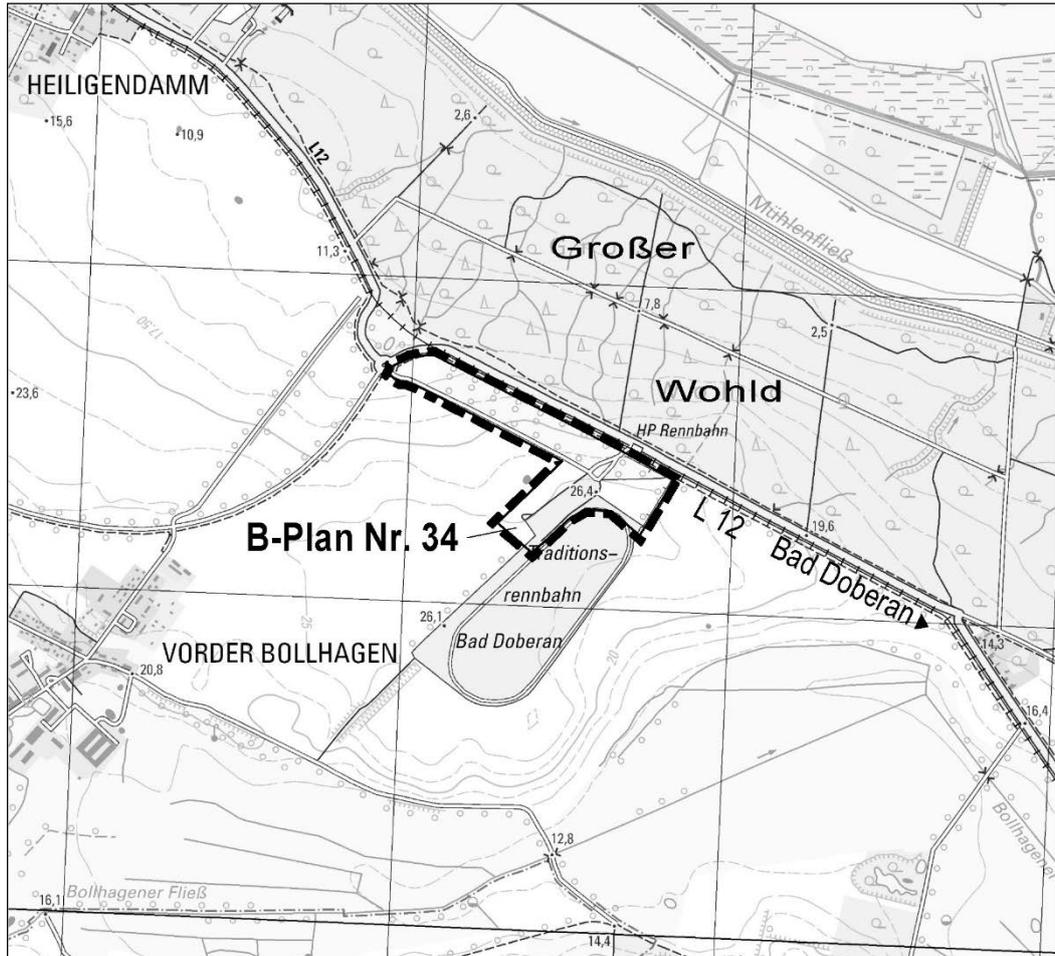


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 (gemäß Aufstellungsbeschluss vom 28. Januar 2013)

Folgende Planungsziele wurden angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von infrastrukturellen Anlagen, die dem Betrieb der Traditionsrennbahn dienen, wie z.B. Tribüne, Eingangsgebäude und weitere Entwicklung von Freizeitaktivitäten, wie
 - Bauernrennen,
 - Poloveranstaltungen,
 - diverse Reitveranstaltungen,
 - auch Veranstaltungen des Hundevereins über den bisherigen Rennbahnbetrieb hinaus,
- Prüfung der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gestüts in unmittelbarer Nachbarschaft zur Traditionsrennbahn,
- Verbesserung der Parkplatzsituation,
- Stärkung und Attraktivierung des bereits vorhandenen Standortes "Traditionsrennbahn" und damit Stärkung der touristischen Infrastruktur sowie des Freizeitangebotes,
- bessere Auslastung des vorhandenen Standortes, auch über die Hauptsaison hinaus,
- Einbindung in den Landschaftsraum,
- Erhalt von Großgrünstrukturen,

Mit dem Vorentwurf des Beteiligungsverfahrens ist die frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB und der Öffentlichkeit erfolgt.

Die Beteiligung der Behörden und TÖB ist durch das Stellungnahmeverfahren mit Abforderung der Stellungnahme am 21.10.2015 erfolgt. Die Stellungnahmen der Behörden und TÖB sind eingegangen und wurden ausgewertet. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Anregungen und Stellungnahmen vorgetragen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 9. November 2015 bis 11. Dezember 2015 statt.

Die Stadt Bad Doberan hat sich mit den eingehenden Anregungen und Stellungnahmen beschäftigt und ihre Planziele präzisiert.

Von der ursprünglichen Absicht ein Gestüt zur Unterbringung von Pferden während der Reitveranstaltungen zu entwickeln wurde Abstand genommen. Ebenso wurde unter Berücksichtigung der Entwicklung von Bad Doberan und Heiligendamm davon Abstand genommen, Beherbergungsmöglichkeiten zu schaffen. Der Bereich zwischen Bad Doberan und Heiligendamm ist somit ausschließlich für die Stärkung der touristischen Infrastruktur und für ein Freizeit- und Erholungsangebot unter Berücksichtigung der historischen Wurzeln vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der veränderten Zielsetzungen zur Errichtung des Baumwipfelpfades hatte die Stadt Bad Doberan den Aufstellungsbeschluss am 24.09.2018 (erneut) gefasst. Mittlerweile werden diese Zielsetzungen nicht weiterverfolgt.

Mit den veränderten Zielsetzungen wurde das Beteiligungsverfahren durchgeführt. Mit den (erneuten) Vorentwürfen und den Darlegungen zu Zielsetzungen wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Anschreiben und Versendung von Beteiligungsunterlagen am 27.03.2020 beteiligt sowie die Öffentlichkeit am Aufstellungsverfahren durch eine Informationsveranstaltung am 10. September 2020 beteiligt. Zusätzlich war Gelegenheit, die Unterlagen auf der Internetplattform der Stadt Bad Doberan einzusehen. Die Stadt Bad Doberan hat die Auswertung der „erneuten“ frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurden behandelt. Auf der Grundlage der Bewertung eingegangener Anregungen und Stellungnahmen und der veränderten bzw. präzisierten Konzeptideen ist die Erarbeitung der Entwürfe erfolgt und wird das weitere Planverfahren durchgeführt. Die Grundzüge der Planungsabsicht wurden durch die Erkenntnisse aus dem Beteiligungsverfahren nicht verändert.

Im Zusammenhang mit der Bezeichnung des Bebauungsplanes hat sich die Stadt Bad Doberan dem Wunsch des Landkreises Rostock angeschlossen. Der Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung, hatte in seiner Stellungnahme am 26.05.2020 um Änderung der Bezeichnung gebeten.

In Bezug auf die Nummerierung der Bauleitplanung hat sich die Stadt Bad Doberan der Auffassung des Landkreises Rostock angeschlossen. Das Beteiligungsverfahren wird für den B-Plan Nr. 42 fortgeführt. Der Bebauungsplan wurde als Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Bad Doberan „Pferderennbahn und Baumwipfelpfad“ (ehemals unter dem Titel Bebauungsplan Nr. 34 der Stadt Bad Doberan „Pferderennbahn, Baumwipfelpfad“) fortgeführt.

Mit dem Bauleitplan wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14. Januar 2021 bis 25. Februar 2021 durchgeführt. Die Behörden und TÖB wurden mit Schreiben vom 13. Januar 2021 am Aufstellungsverfahren beteiligt. Die Nachbargemeinden wurden mit gleichem

Schreiben entsprechend informiert. Das Verfahren wurde nicht weiter fortgeführt. Mangels Erfordernis zur Aufstellung der Bauleitplanung für den Baumwipfelpfad ruht das Planverfahren. Im Weiteren wird lediglich der Bezug zum Bebauungsplan Nr. 42 hergestellt.

Im Weiteren wird lediglich der Bezug zum Bebauungsplan Nr. 42 hergestellt. In der Verfahrensdokumentation ist beabsichtigt, einen Verfahrensvermerk zur Umbenennung mit aufzunehmen.

Unter Berücksichtigung der neuen Zielsetzungen für den Wohnmobilhafen wird eine Gliederung des Bebauungsplanes Nr. 42 in den Bebauungsplan Nr. 42 – 1. Teil, für den Wohnmobilhafen und für den Bebauungsplan Nr. 42 – 2. Teil, für die Pferderennbahn vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der veränderten Zielsetzungen und der Inanspruchnahme einer Teilfläche des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 42 (gesamt) wird auf die Erkenntnisse aus dem Stellungnahmeverfahren in dieser Zusammenfassung verzichtet. Es wird weder auf die Stellungnahmen zur Beteiligung mit dem Vorentwurf noch auf die Beteiligung mit dem Entwurf eingegangen. Die Erkenntnisse werden berücksichtigt; für das Planverfahren werden mit dem erneuten Entwurf erneut Stellungnahmen eingeholt.

Für die Entwicklung des Gebietes werden Flächen genutzt, die in der Realität bereits als Stellplatzflächen genutzt werden. Auf die Fortführung des Verfahrens für einen Baumwipfelpfad wird verzichtet.

Nach den bereits erfolgten Beteiligungsverfahren wird nun die Beteiligung mit dem Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 42 – 1. Teil fortgeführt. Die Stadt Bad Doberan entscheidet die Frist der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit 6 Wochen festzulegen.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mit den Entwürfen werden die Planungen sowohl mit der Öffentlichkeit als auch mit den Behörden und TÖB abgestimmt.

1.4 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 – Teil 1 (ursprünglich als Bebauungsplan Nr. 34 begonnen) der Stadt Bad Doberan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S.1353),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033),

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467).

Folgende weiterführende Rechtsgrundlagen liegen der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 – Teil 1 der Stadt Bad Doberan ebenso zugrunde:

- BNatSchG - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).
- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Neufassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2013 (BGBl. I S. 734).
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, GVOBl. M-V S. 669, zuletzt geändert am 4. Juli 2011, GVOBl. M-V S. 759.
- Baumschutzkompensationserlass Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltamt für Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 /AmtsBl. M-V 2007 S.530 ff).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).
- BBodSchG Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.
- BBodSchV Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.
- LBodSchG Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759).
- Verordnung über die Zuständigkeiten der Abfallbehörden, (Abfallzuständigkeitsverordnung AbfzustVO MV) vom 15. Juni 2012, GS Meckl.-Vorp.Gl. Nr. 2129-1-6.
- KrWG Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I. S 212).

1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 42 – Teil 1 (ursprünglich als Bebauungsplan Nr. 34 begonnen) der Stadt Bad Doberan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1: 1.000 mit der Planzeichenerklärung
- und Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften
- sowie der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung mit Umweltbericht, in der die Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigefügt. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan inklusive der erforderlichen Fachgutachten wurde durch das Büro Plan Akzent Rostock, Landschaftsarchitektin Elke Ringel erstellt. Siehe dazu auch unter Gliederungspunkt 2.3 Fachgutachten unter Teil 1 der Begründung. Die Bauleitplanung wird im Auftrag der Stadt Bad Doberan durch das Planungsbüro Mahnel, Ronald Mahnel, Stadtplaner AK M-V erstellt.

Zusätzliche Fachgutachten für den Wohnmobilhafen werden erstellt durch das Ingenieurbüro Voigtländer, Bad Doberan.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet ist Teil des Plangebietes, für das am 24.09.2018 der Beschluss über die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 (wurde im Ergebnis des Stellungnahmeverfahrens in B-Plan Nr. 42 umbenannt) „Pferderennbahn, Baumwipfelpfad“ (erneut) gefasst wurde. Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Ortslage Bad Doberan und umfasst Flächen der Stellplätze, die dem Betrieb der Traditionspferderrennbahn dienen. Es handelt sich nur um einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 42, den Teil 1, für den der Bebauungsplan aufgestellt wird. Ausschließlich Stellplatzflächen erhalten eine Nutzung als Wohnmobilhafen. Die Zielsetzungen im „Großen Wohld“ werden nicht mehr fortgeführt.

Das Plangebiet für den Bebauungsplan Nr. 42 – 1. Teil wird begrenzt

im Nordosten:	durch die Landesstraße L 12,
im Südosten:	durch die Stellplatzfläche der Stellplätze für die Traditionspferderrennbahn,
im Südwesten:	von Ackerflächen,
im Nordwesten:	von der Landesstraße L 12.

Die Plangeltungsbereichsgrenzen sind im Deckblatt zu diesem Bebauungsplan dargestellt. Es handelt sich um den Teil 1 des Bebauungsplanes. Die übrigen Flächen der Traditionspferderrennbahn gemäß Aufstellungsbeschluss werden mit dem Bebauungsplan Nr. 42 – Teil 2 behandelt.

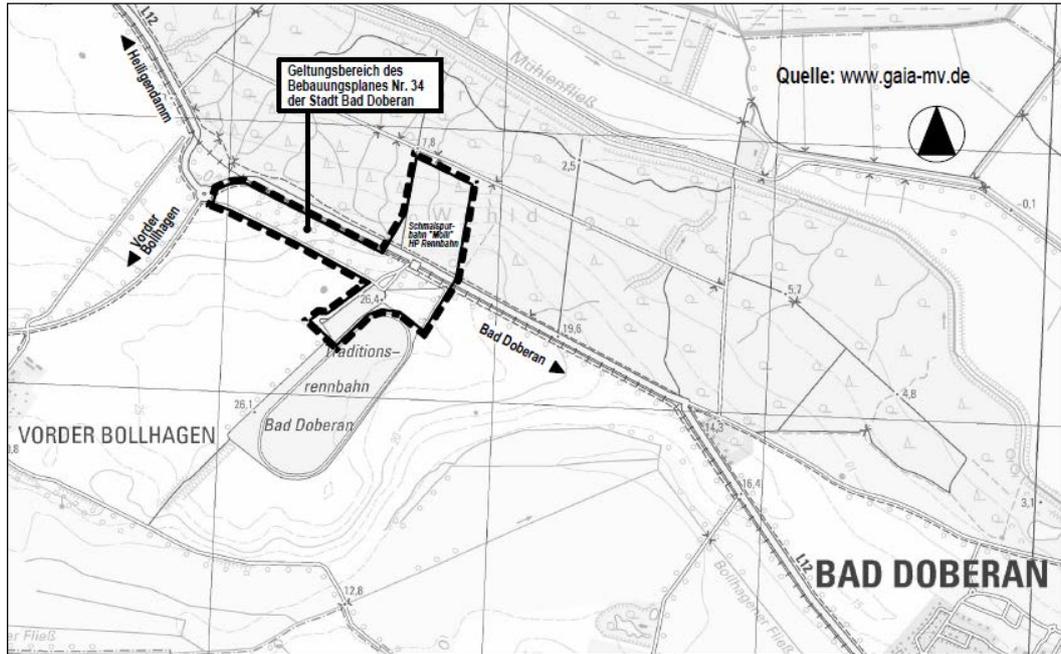


Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 (gemäß Aufstellungsbeschluss vom 24.09.2018)

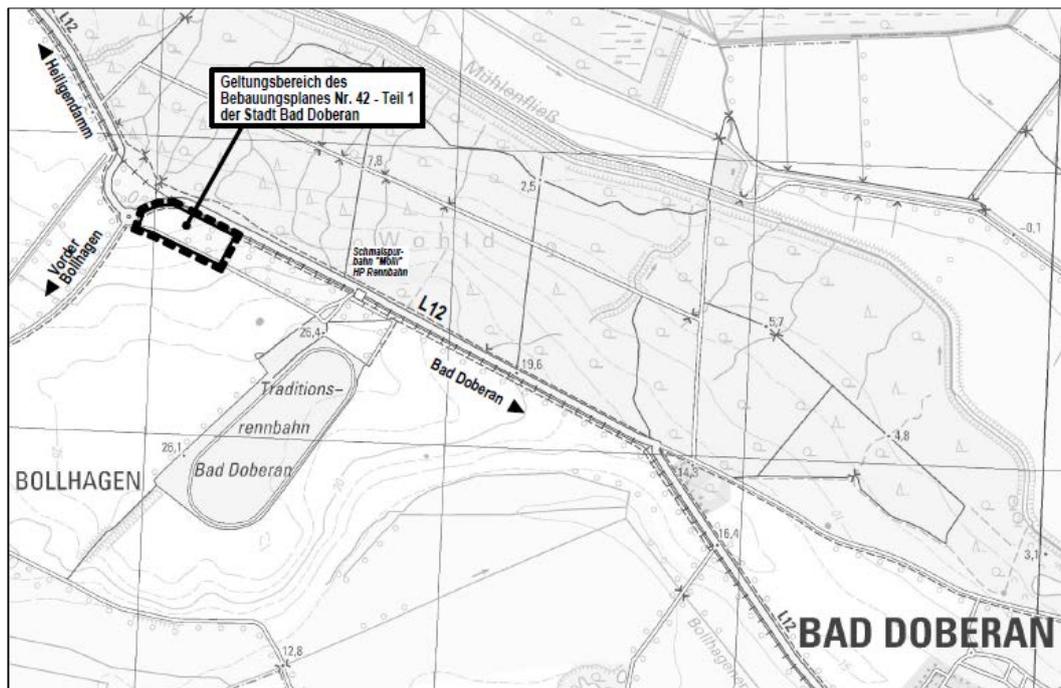


Abb. 3: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 – Teil 1 für den Wohnmobilhafen bei der Pferderennbahn (Quelle: www.gaia-mv.de)

Für den Wohnmobilhafen wird nur ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 genutzt. Der Bebauungsplan Nr. 42 – Teil 1 wird fortgeführt. Für die übrigen Flächen des Bebauungsplanes Nr. 42 ist es vorgesehen, den Bebauungsplan Nr. 42 – Teil 2 fortzuführen bzw. aufzustellen, sobald die Planungsziele hierfür verfestigt sind.

2.2 Plangrundlage

Als Kartengrundlage für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 – Teil 1 der Stadt Bad Doberan dient die Vermessung des Vermessungsbüro M. Krätchel, Rostocker Straße 33, 18069 Sievershagen, vom 13.08.2019. Hinterlegt ist die amtliche Liegenschaftskarte (ALK), bereitgestellt durch den Zweckverband „Kühlung“, Stand 2019. Der Lagebezug der Vermessungsunterlage ist ETRS 89/UPM33. Der Höhenbezug ist HN. Die Vermessung wurde im Zeitraum vom 08.07.2019 bis zum 29.07.2019 erstellt. Im Bedarfsfall erfolgt eine Präzisierung der Vermessung.

2.3 Fachgutachten

Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung werden Fachgutachten erforderlich und erstellt.

Für die Umweltbelange werden Fachgutachten durch das Büro PLAN AKZENT Rostock, Landschaftsarchitektin Elke Ringel, Dehmelstraße 4, 18055 Rostock erstellt und zur Verfügung gestellt.

Im einzelnen Umweltbericht inklusive Anlagen:

- FFH-Verträglichkeitsvorprüfung für das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1837-301 „Conventer Niederung“
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nebst Anlagen
- Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz
- Antrag auf Befreiung gemäß § 19 NatSchAG M-V

Darüber hinaus wurden Gutachten zur Bewertung der Schallsituation und zur Ver- und Entsorgung für den Wohnmobilhafen bei der Pferderennbahn erstellt:

- Schallimmissionssituation, Gutachten durch Umwelt Plan GmbH Stralsund, Hauptsitz Stralsund, Tribseer Damm 2, 18437 Stralsund,
- Erschließung B-Plan Nr. 42 - Teil 1, Ingenieurbüro Voigtländer, Dammchaussee 3, 18209 Bad Doberan.

2.4 Gebiets- und Bestandssituation

Städtebauliche Ausgangssituation

Der Landkreis Rostock umschließt das Oberzentrum der Hansestadt Rostock. Der Landkreis und somit auch die Stadt Bad Doberan verfügen mit direkten Anbindungen per Schiene und Straße bis in den südeuropäischen bzw. per Schiff in den baltischen Raum über eine besonders gute verkehrsgeografische Lage. Das Oberzentrum Hansestadt Rostock und das Fachkräftepotential tragen zur Entwicklung der Region Rostock wesentlich bei. Im Landkreis Rostock hat sich insbesondere in der Küstenregion jedoch auch in rückwärtigen Bereichen eine gute Fremdenverkehrsinfrastruktur entwickelt. Die Hansestadt Rostock und der Landkreis Rostock sowie die Region Mittleres Mecklenburg und Westmecklenburg sind als Wohnstandorte attraktiv und es sind erfolgreiche Ansiedlungen von Unternehmen erfolgt, die die Wirtschaft weiter stärken und die regionale Wettbewerbsfähigkeit verbessern. Die Beherbergungskapazitäten haben sich stetig entwickelt. Nunmehr kommt es darauf an, die Fremdenverkehrsinfrastruktur und die Möglichkeiten für Sport und Freizeit zu entwickeln. Die Stadt Bad Doberan ist als Mittelzentrum mit Aufgaben zentraler Orte versehen. Eine überörtliche Neuausweisung von Siedlungsflächen über den Eigenbedarf hinaus ist eine grundsätzliche Aufgabe. Zukünftige Ansiedlungspotentiale dienen der Stärkung der zentralen Orte und eine Zersiedlung des ländlichen Raumes wird verhindert. Für die Stadt Bad Doberan

kommt es darauf an den Tourismus weiter zu stärken und als Schwerpunkt im Tourismusschwerpunktraum die touristische Infrastruktur zu entwickeln. Der mit der Planung betrachtete Standort befindet sich zwischen der Stadt Bad Doberan und dem Seebad Heiligendamm. Es bestehen gute Voraussetzungen zwischen den Bereichen der Wohnnutzung und der Feriennutzung Bereiche für die Infrastruktur zu entwickeln.

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Flächen des Plangebietes für den Bebauungsplan Nr. 42 – Teil 1 werden bisher als Parkplatz genutzt. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parkplätze dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 42 – Teil 1 (ursprünglich als Bebauungsplan Nr. 34 begonnen) der Stadt Bad Doberan wird unter Berücksichtigung der derzeitigen örtlichen Situation aufgestellt. Ein Abgleich mit bestehendem Planungsrecht ist im Bereich am Kreisverkehr, der die Richtungen Bad Doberan, Heiligendamm, Hinter Bollhagen und die Zufahrt zur Pferderennbahn gliedert, erfolgt. Eine Überdeckung mit der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Stadt Bad Doberan für den Golfplatz und das Sportzentrum Heiligendamm im Ortsteil Heiligendamm, Gemarkung Vorder Bollhagen zeigt, dass hier Abweichungen bestehen. Die Stadt Bad Doberan überdeckt Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Bad Doberan mit den Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 (wurde im Ergebnis des Stellungnahmeverfahrens in B-Plan Nr. 42 umbenannt). Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 (wurde im Ergebnis des Stellungnahmeverfahrens in B-Plan Nr. 42 umbenannt) ersetzen in dem Bereich der Überdeckung die bisher geltenden Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19. Berücksichtigt wird die vorhandene Verkehrsinfrastruktur und die Anpassung des Plangebietes. In der nachfolgenden Abbildung ist die Überdeckung dargestellt.

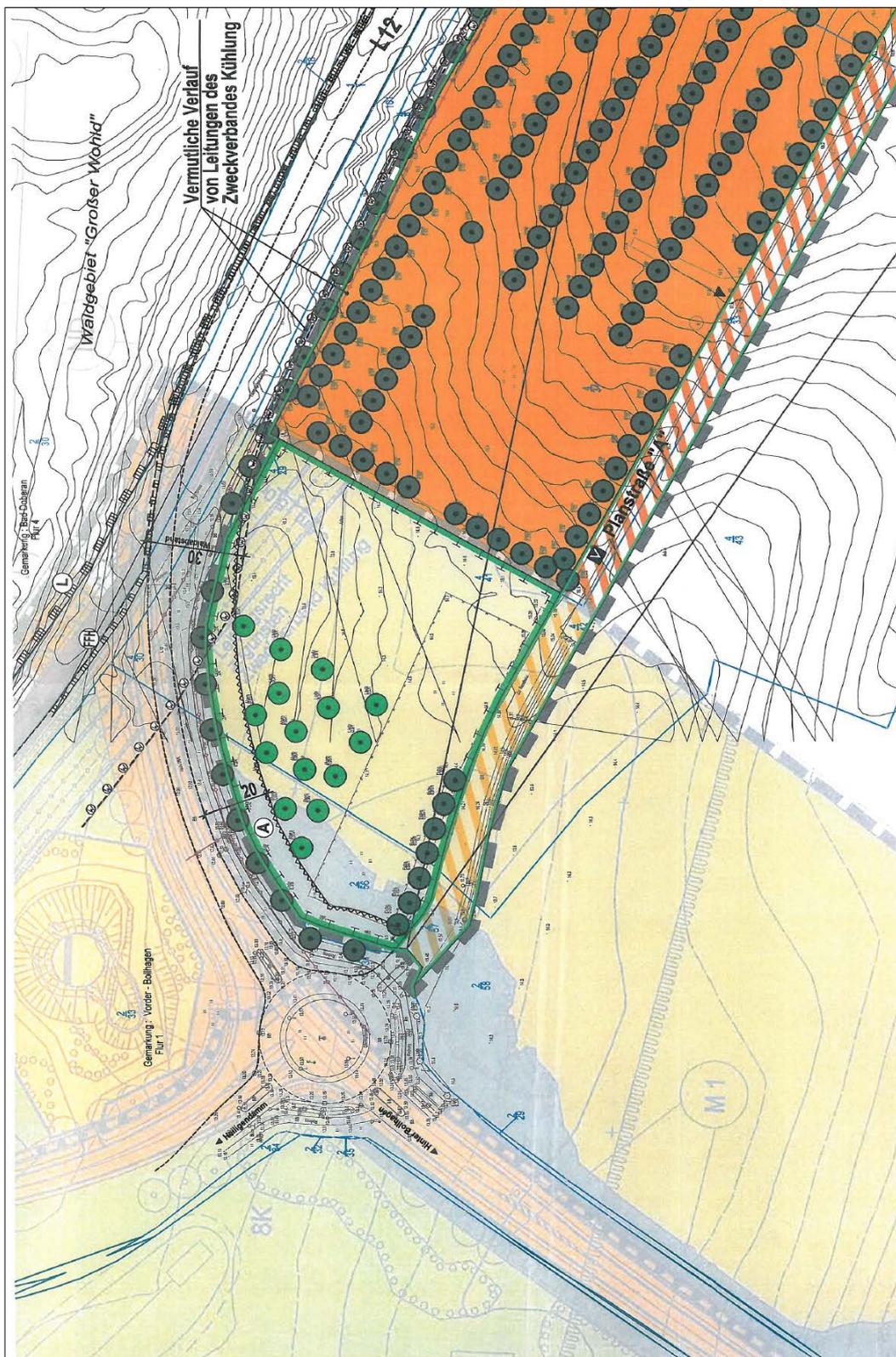


Abb. 4: Überdeckung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 34 (wurde im Ergebnis des Stellungnahmeverfahrens in B-Plan Nr. 42 umbenannt) mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Stadt Bad Doberan

Verkehrerschließung

Die Stadt Bad Doberan und der vorhandene Standort sind hervorragend an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die L12 besteht eine gute verkehrliche Anbindung in die nördlich gelegenen Küstenbereiche und nach Süden an die Bundesstraße B 105 und an die Autobahn A 20 und folgende. Die örtliche Verkehrsanbindung ist über den Kreisverkehr Richtung Heiligendamm und Hinter Bollhagen in der Vergangenheit gut ausgebaut worden.

Parallel zur Landesstraße L12 ist nördlich der Pferderennbahn die Strecke der Molli-Bahn mit Haltestellen in beide Richtungen vorhanden. Ebenso sind an der Landesstraße L12 Haltestellen des Busverkehrs in beide Richtungen vorhanden.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist somit hervorragend gegeben. Die verkehrliche Anbindung des Gebietes über den ÖPNV ist gegeben und wird im Verfahren weiter geregelt.

Nutzungen in der Umgebung

Das Plangebiet selbst befindet sich mittig zwischen dem Seebad Heiligendamm und der Stadt Bad Doberan. In Entfernungen von jeweils etwa 1 km befinden sich

- im Südosten die Stadt Bad Doberan,
- im Nordwesten das Seebad Heiligendamm und
- im Südwesten das Gut Vorder Bollhagen.

Angrenzend an die L12 befinden sich Waldflächen, Waldeinheit 1516. Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind im Wesentlichen Flächen für die Landwirtschaft, im Südwesten und Nordosten Waldflächen (Großer Wohld).

Naturräumlicher Bestand

Der Planbereich ist durch eine flache Grundmoräne mit Geschiebelehm und –mergel ausgestattet. Südwestlich von Bad Doberan ist hingegen eine morphologisch hervortretende Eisrandlage vorhanden. Die Flächen in der Umgebung lassen eine ertragreiche ackerbauliche Nutzung zu.

Die Geländesituation fällt nach Nordosten, in Richtung Converter Niederung ab. Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 42 (gesamt) betragen die Höhen etwa 25 m ü. HN an der Pferderennbahn. Die Höhen fallen nach Nord und nach West ab. Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 42 – Teil 1 betragen die Höhen im Süden maximal etwa 19 m. Die Höhen fallen dann nach Nordosten auf etwa 16 m, nach Nordwesten auf etwa 14 m und nach Westen bis zu 14 m ab. Die vorhandene Nutzung ist maßgeblich eine Stellplatzanlage. Die Ausgleichsflächen westlich im Plangebiet werden als nachrichtliche Übernahme betrachtet. Das Plangebiet wird im Norden durch die Landesstraße L 12 mit begleitender Mollitrasse und Radweg begrenzt. Der nördlich angrenzende „Große Wohld“ stellt sich überwiegend als Buchenwald mit naturnaher Ausprägung dar.

Die namensgebende Pferderennbahn selbst liegt außerhalb des Plangebietes. Sie wird als Freifläche der Siedlungsbereiche bewertet. Die Rasenflächen der Bedarfsparkplätze sind durch mehrere Reihen jüngerer Bäume gegliedert. Gehölze unterschiedlicher Ausprägung sind vorhanden.

Umgeben wird das Plangebiet in südlichen Richtungen von Flächen für die Landwirtschaft.

Eigentumsverhältnisse

Die von der Planung berührten Flächen für den Wohnmobilhafen stehen für die Realisierung der Vorhaben zur Verfügung. Planungsabsichten und Änderungsabsichten für den Bereich der Ausgleichsflächen bestehen nicht.

2.5 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Zu den Schutzgebieten im Zusammenhang mit den Beurteilungen für den B-Plan Nr. 42 – Teil 1 finden sich ausführliche Darlegungen im Umweltbericht des Bebauungsplanes, Teil 2 der Begründung.

Natura 2000- Gebiete

Nördlich des Plangebietes befinden sich Flächen des FFH-Gebietes „Converter Niederung“ (DE 1837-301), das in der nachfolgenden Abbildung blau dargestellt ist. Die Pferderennbahn selbst befindet sich außerhalb des Plangebietes.

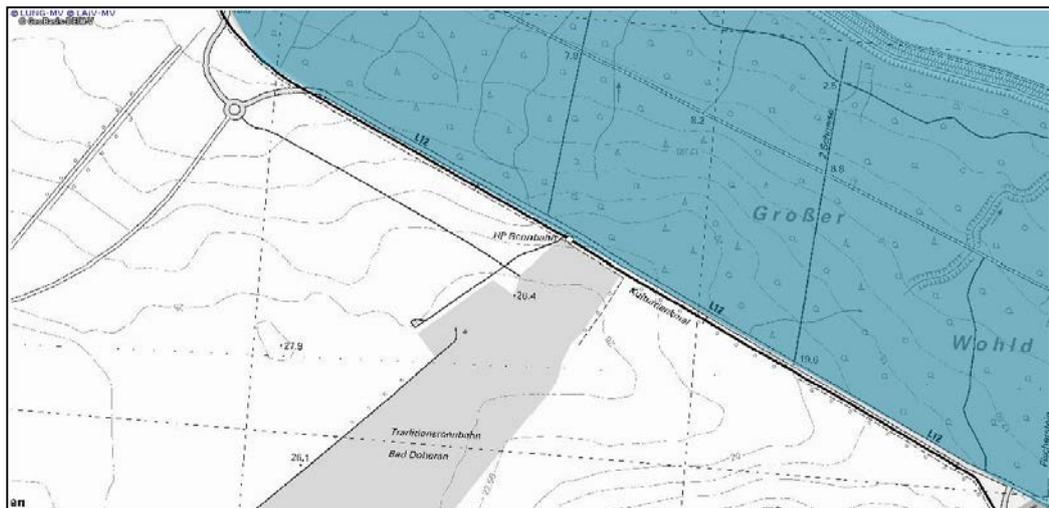


Abb. 5: Lage des FFH-Gebietes „Converter Niederung“ (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Aufgrund der Lage des Vorhabens am Rande des FFH-Gebietes „Converter Niederung“ (DE 1837-301) wurde eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung erstellt. Die Prüfung ist Gegenstand der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zum Vorhaben.

Naturschutzgebiete (NSG), Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Östlich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 42 – Teil 1 (ehemals unter dem Titel Bebauungsplan Nr. 34 der Stadt Bad Doberan „Pferderennbahn, Baumwipfelpfad“ begonnen) befinden sich Flächen des Landschaftsschutzgebietes „Kühlung“.

In einer Entfernung von über 1.200 m nördlich des Plangebietes befindet sich weiterhin das Naturschutzgebiet „Converter See“.

In der folgenden Abbildung sind das Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“ sowie das Naturschutzgebiet „Converter See“ dargestellt. Eine Bewertung ist Gegenstand des Umweltberichtes.

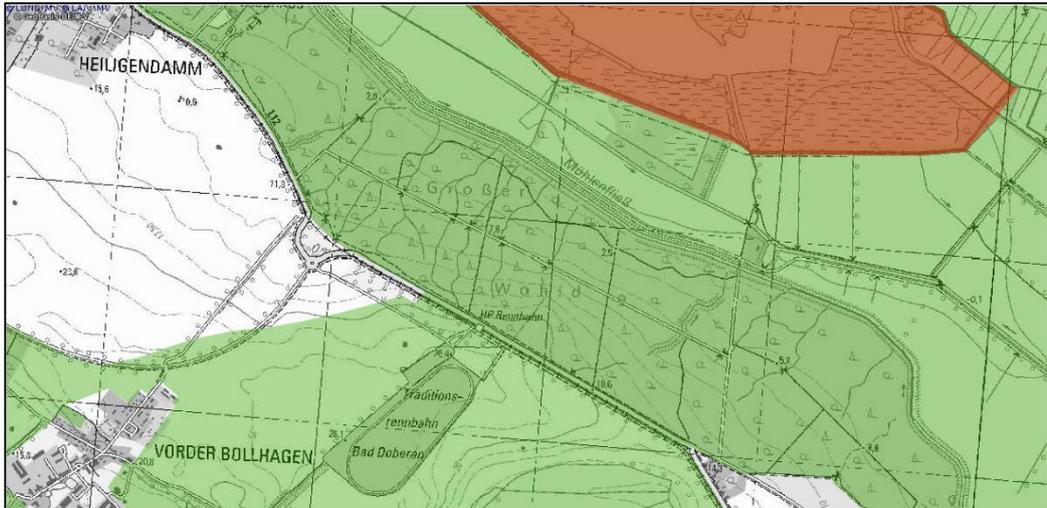


Abb. 6: Lage des Landschaftsschutzgebietes „Kühlung“ (grün) und des Naturschutzgebietes „Conventer See“ (orange) (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Geschützte Biotope und Geotope

Es sind keine geschützten Geotope im Katenportal des LUNG (www.umweltkarten.mv-regierung.de) innerhalb des Plangebietes oder in dessen unmittelbarer Umgebung ausgewiesen.

Im Vergleich zum Vorentwurf des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 34, Mai 2015, wurden die ursprünglich aufgenommenen geschützten Biotope bewertet (§ 20 NatSchAG M-V). Ein an der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches 1996 aufgenommenes Soll existiert nicht mehr. In dem Bereich befindet sich aktuell eine Straße, an die die Flächen des Bedarfsparkplatzes und Ackerflächen grenzen.

Ein weiteres ebenfalls 1996 als temporäres Kleingewässer kartiertes Feldsoll befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m östlich des Geltungsbereiches innerhalb von Ackerflächen. Das Kleingewässer ist vom Vorhaben nicht direkt betroffen. Östlich des Geltungsbereiches parallel zur Galopprennbahn verlaufend, befindet sich ein 1996 als naturnahe Feldhecke aufgenommenes geschütztes Biotop in ca. 320 m Entfernung, dass vom Vorhaben nicht betroffen ist.

Nördlich des Geltungsbereiches, in ca. 100 m Entfernung, befinden sich zwei 1996 als naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder aufgenommene Areale im „Großen Wohld“, die vom Vorhaben nicht betroffen sind.

Eine Bewertung ist Gegenstand des Umweltberichtes.

Trinkwasserschutzzonen

Der Geltungsbereich liegt in der Trinkwasserschutzzone IV des Wasserschutzgebietes Kühlungsborn (MV_WSG_1836_02). In früheren Planverfahren wurde mitgeteilt, dass sich der Geltungsbereich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A befindet. Dies ist im Rahmen des weiteren Aufstellungsverfahrens rechtssicher zu klären. Die Flächeninanspruchnahme ist in jedem Falle im weiteren Genehmigungsverfahren in Bezug auf die Relevanz auf die Anforderungen der Trinkwasserschutzzone zu überprüfen.

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm und Regionales Raumentwicklungsprogramm

Für die angezeigte Planung sind die Erfordernisse der Raumordnung gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27. Mai 2016 und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Die Stadt Bad Doberan wird im LEP, Programmsatz Z 3.2.2 (3), als Mittelzentrum festgelegt. Die Gesamtkarte des LEP und die RREP-Grundkarte der räumlichen Ordnung weisen für das Plangebiet und darüber hinaus ein Vorbehaltsgebiet Tourismus entsprechend LEP-/RREP-Programmsatz 4.6 (4)/G 3.1.3 (1)/(2) (RREP: Tourismusschwerpunktraum) aus.

Die Stadt Bad Doberan ist Endpunkt der Siedlungsachse Rostock-Bad Doberan. Das Plangebiet ist über die L12 an das regionale bzw. bedeutsame flächenerschließenden Straßennetz angebunden (RREP G 6.4 (1)).

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm, Programmsatz 4.1 (2) soll die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden. Künftige Planungsstrategien müssen entsprechend Programmsatz Z 4.1 (5) konsequent auf Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung ausgerichtet werden. Dies gilt analog für die Verbesserung der Attraktivität der Pferderennbahn.

Die Stadt Bad Doberan gehört zum küstennahen Raum, dessen besonderer Attraktivität und dem daraus resultierenden hohen Siedlungsdruck für Wohnen, Gewerbe, Fremdenverkehr und Erholung gemäß RREP-Programmsatz G 4.1 (7) durch eine sensible Ausweisung von Siedlungsflächen unter besonderer Berücksichtigung von Natur und Landschaft Rechnung getragen werden soll.

Eine planungsrechtliche Regelung für die Pferderennbahn soll außerhalb des Planverfahrens für den B-Plan Nr. 42 – Teil 1, die für den Wohnmobilhafen geschaffen wird vorbereitet werden. Insgesamt sollen verbesserte Voraussetzungen für die Verkehrs- und Infrastruktur entsprechend der Programme geschaffen werden.

3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Die allgemeinen übergeordneten Aussagen für den Bereich der Stadt Bad Doberan werden durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MM/R) vom 22. August 2011 wie folgt getroffen:

Das Mittelzentrum Bad Doberan steht in besonderen Bezug zum Oberzentrum Rostock. Zwischen beiden Orten ist eine Siedlungsachse festgelegt. Für die Festlegung der Siedlungsachsen sind die bestehenden Hauptverkehrswege aus dem Oberzentrum Rostock in das Umland ausschlaggebend. Ziele für die Siedlungsachse sind nach RREP MM/R (2011):

- dem ringförmigen Zusammenwachsen von Siedlungsbereichen um das Oberzentrum Rostock sowie der Erweiterung von Ortsteilen mit unzureichender Verkehrserschließung und einer damit verbundenen Zunahme der Verkehrsprobleme entgegenzuwirken,
- dass die im Verlauf der Siedlungsachse liegenden Gemeinden bei Neuplanung von Siedlungsflächen solchen Flächen den Vorzug geben, die sich in der Nähe der Hauptverkehrswege befinden,
- sofern die Gemeinden durch den Schienennahverkehr erschlossen sind,

sollen Flächen in der Nähe der Haltepunkte bevorzugt Siedlungszwecken zur Verfügung stehen (mit dieser Festlegung soll erreicht werden, dass ein möglichst großer Teil der Bevölkerung Zugang zu den Angeboten des öffentlichen Nahverkehrs erhält),

- den wirtschaftlichen Betrieb des öffentlichen Nahverkehrs durch eine räumliche Konzentration der Nachfragepotenziale zu unterstützen,
- über die Siedlungsachsen sollen Wirtschaftsimpulse der Hansestadt Rostock in den ländlichen Raum der Planungsregion vermittelt werden, Siedlungsachsenendpunkte, wie die Stadt Bad Doberan, haben dabei eine hervorgehobene Bedeutung.

Bad Doberan ist als Gebiet mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung, als Tourismusschwerpunktraum Bad Doberan, ausgewiesen. Diese Räume zeichnen sich durch folgende Eigenschaften nach RREP MM/R (2011) aus:

- durch eine überdurchschnittlich hohe touristische Nachfrage und ein überdurchschnittlich hohes touristisches Angebot,
- dass künftig keine Überlastungserscheinungen zugelassen werden,
- dass durch saisonverlängernde Maßnahmen eine bessere Auslastung der vorhandenen Kapazitäten erreicht wird,
- dass ein vielfältiges, zeitgemäßes und aufeinander abgestimmtes Angebot an Beherbergungs- und Freizeitangeboten und eine hohe Dienstleistungsqualität gegeben sind,
- durch dauerhafte und kundenorientierte Qualitäts- und Serviceoptimierung für ein qualitatives Wachstum,
- dass Qualitätsmanagement-Systeme als Bestandteil der Qualitätsoffensive verstärkt angewendet werden.

Der Umweltbericht zum Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock trifft keine gesonderten Aussagen zum Gebiet Bad Doberan. Er übernimmt weitgehend die Informationen zu den Schutzgütern aus dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock (GLRP MM/R). Die Aussagen des GLRP MM/R werden im nächsten Punkt dargestellt.

Die Errichtung des Wohnmobilhafens war bisher nicht Zielsetzung der Aufstellung der Bauleitplanung für den B-Plan Nr. 42. Im Bebauungsplan Nr. 42 – Teil 1 sollen die Voraussetzungen für den Wohnmobilhafen geschaffen werden. Auf der Grundlage einer Variantenuntersuchung wurde der Standort entwickelt und für das Beteiligungsverfahren bestimmt.

3.3 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/ Rostock

Die allgemeinen übergeordneten Aussagen für den Bereich der Stadt Bad Doberan werden durch den GLRP MM/R wie folgt beurteilt:

- Das Gebiet ist von regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft. Der Bereich nördlich des Ortsteils Bad Doberan wird in diesem Zusammenhang als Bereich mit herausragender Bedeutung ausgewiesen. Der Ortsteil Bad Doberan sowie die Flächen südlich davon sind als Bereiche mit besonderer Bedeutung im GLRP MM/R dargestellt.
- Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers wird südlich des Ortsteils Bad Doberan als hoch bis sehr hoch eingeschätzt. Nordwestlich des Ortsteils Bad Doberan wird ein Bereich mit sehr hoher

Schutzwürdigkeit ausgewiesen. Bei Heiligendamm wird die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers als mittel bis hoch dargestellt.

- Die Schutzwürdigkeit des Bodens wird für die Bereiche südlich und westlich des Ortsteils Bad Doberan als sehr hoch eingeschätzt. Nördlich des Ortsteils Bad Doberan wird eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit des Bodens ausgewiesen.
- Den Bereichen östlich der L 12 Richtung Heiligendamm sowie südlich und westlich von Bad Doberan wird ein Landschaftsbild mit sehr hoher Schutzwürdigkeit zugeordnet. Südwestlich der L 12 Richtung Heiligendamm ist ein Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes ausgewiesen.

Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/ Rostock (GLRP MM/R) von 2007 werden für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 42 (ursprünglich als B-Plan Nr. 34 begonnen) der Stadt Bad Doberan und dessen unmittelbarer Umgebung folgende Aussagen getroffen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 – Teil 1 entspricht dem westlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 42, der nunmehr in 2 Teilbereichen aufgestellt werden soll. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 42, nunmehr betrachtet als Teil 1 für den westlichen Bereich und Teil 2 für den östlichen Bereich (ursprünglich als Bebauungsplan Nr. 34 begonnen) befindet sich in einem Bereich mit herausragender regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft.

Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers wird für den südlichen und östlichen Bereich des Plangebietes als sehr hoch eingeschätzt. Der nordwestliche Bereich wird als mittel bis hoch schutzwürdig ausgewiesen.

Die Schutzwürdigkeit des Bodens wird für den Bereich mit mittel bis hoch eingeschätzt.

Für die nordwestlichen und östlichen Bereiche der Planumgebung (B-Plan Nr. 42) der Stadt Bad Doberan, die an die L 12 angrenzen, wird eine sehr hohe Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes dargestellt. Südliche Bereiche des Bebauungsplans Nr. 42, die an die Rennbahn angrenzen, werden hinsichtlich des Landschaftsbildes als hoch bis sehr hoch schutzwürdig eingeschätzt.

Nach den Zielen der Raumentwicklung befindet sich das Vorhabengebiet des Gesamtbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42 (Teil 1 – Teil 2) insbesondere der südliche Bereich, in einem Bereich mit besonderer Bedeutung zur Sicherung der Freiraumstruktur (vorgeschlagen als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege zur Freiraumsicherung).

Im Nordosten grenzt der Planbereich an einen Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung der ökologischen Funktionen (vorgeschlagen als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege). Dieser Bereich ist im GLRP MM/R als überwiegend naturnaher Wald mit hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit, bei dem eine erhaltende Bewirtschaftung vorgesehen ist, dargestellt.

Die potentielle Wassererosionsgefährdung im Offenland wird für einen kleinflächigen Teilbereich nördlich der Rennbahn als mittel gefährdet eingestuft.

Unter Berücksichtigung der Nutzung der Flächen des ruhenden Verkehrs für den Wohnmobilhafen ist der betroffene Planbereich für den Bebauungsplan Nr. 42 – Teil 1 im Wesentlichen restriktionsfrei zu sehen.

3.4 Flächennutzungsplan

In der Stadt Bad Doberan besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit den Darstellungen der 4. Änderung vom 27.07.2021/ 05.08.2021.

Die Fläche des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42 – Teil 1 (Teil des B-Planes Nr. 42, ursprünglich als Bebauungsplan Nr. 34 begonnen) ist der 4. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes wie folgt dargestellt:

- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage,
- Öffentliche Parkfläche,
- Verkehrsflächen als Straßenverkehrsfläche.

Darüber hinaus wird klargelegt, dass Bodendenkmale im Plangeltungsbereich bekannt sind und Flächen in der Trinkwasserschutzzone III A liegen. (Eine abschließende Erörterung erfolgt im Rahmen des Aufstellungsverfahrens im Zusammenhang mit der Ausführung unter Gliederungspunkt 2.5 der Begründung. Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 42 – Teil 1 befinden sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Kühlung“.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch aufgestellt. Nach § 8 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bebauungsplan Nr. 42 – Teil 1 (wurde ursprünglich als Bebauungsplan Nr. 34 begonnen) wird noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet.

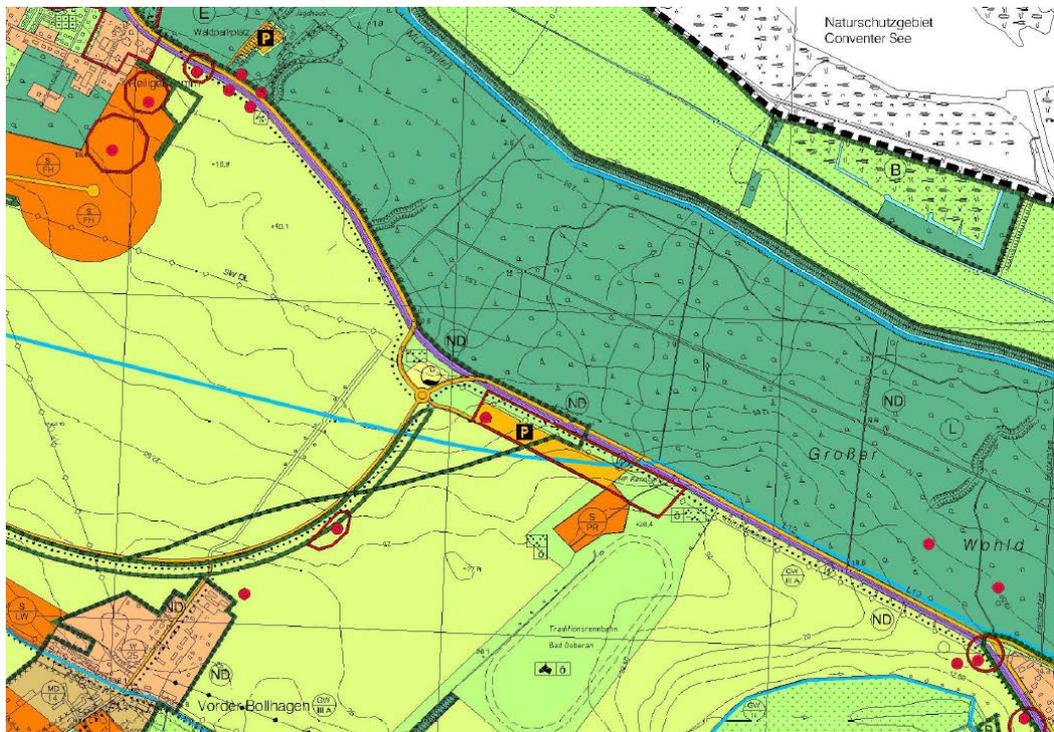


Abb. 7: Auszug aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Doberan

Die für den Wohnmobilhafen vorgesehenen Flächen sind bisher Stellplatzflächen. Insofern sind die Auswirkungen ziemlich gleichartig zu sehen. Die Verweildauer verlängert sich. Im Zuge einer zukünftigen Änderung soll der Flächennutzungsplan entsprechend korrigiert werden.

3.5 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Bad Doberan stellt für den gesamten Planbereich, der Bebauungsplanes Nr. 42 – Teil 1 nimmt nur eine Teilfläche davon ein, überwiegend als Grünanlage der Siedlungsbereiche dar. Im nordwestlichen Teil werden Ackerflächen dargestellt.

Im Landschaftsplan werden für den Plangeltungsbereich Aussagen zum Zustand und zur Empfindlichkeit des Grundwassers, zum Vorhandensein von Bodendenkmalen deren Veränderung oder Beseitigung nach fachgerechter Bergung und Dokumentation genehmigungsfähig ist und zu Biotoptypen getroffen. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Bereich mit Kaltluftstaubildung.

Detaillierte Aussagen zu Auswirkungen des Bebauungsplanes damalig Nr. 15 „Rennbahn“ wurden im Landschaftsplan nicht getroffen, da zum damaligen Kenntnisstand das Verfahren eingestellt war.



Abb. 8: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Bad Doberan Stand: Mai 2009

3.6 Abstimmungen im Beteiligungsverfahren

Die Stadt Bad Doberan hat sich im Rahmen der Beteiligungsverfahren bereits mehrfach mit Behörden und TÖB abgestimmt. Die Stellungnahmen der Behörden und TÖB zu den bisher bekanntgegebenen Zielsetzungen für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 (nunmehr Teilung in den Bebauungsplan Nr. 42 – Teil 1 und Teil 2) wurden eingeholt. Die Beurteilung erfolgte unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO MV vom 27. Mai 2016) und des

Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Mittleres Mecklenburg-Rostock (RREP MMR-LVO MV vom 22. August 2011). Das Planverfahren für die Pferderennbahn und erforderliche Infrastruktur wird gesondert geführt für den Teil 2. Das Vorhaben für den Baumwipfelpfad wird nicht mehr verfolgt. Für das Planverfahren zur Vorbereitung des Wohnmobilhafens liegen noch keine Stellungnahmen und Bewertungen vor. Diese werden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingeholt.

4. Planinhalte und Planfestsetzungen

4.1 Planungsziele

Das Planungsziel für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 42 (Teil 1 für den Wohnmobilhafen und Teil 2 für die Traditionsrennbahn) besteht in der Sicherung und Entwicklung des Standortes der Traditionsrennbahn mit ihrer überregionalen Bedeutung für Erholung und Tourismus. Zur Sicherung des Standortes der Traditionsrennbahn ist es erforderlich, dauerhaft die Errichtung von infrastrukturellen Anlagen, die dem Betrieb der Traditionsrennbahn dienen, wie z.B. Tribüne, Eingangsgebäude zu ermöglichen. Die bisherige Variante, diese Anlagen als temporäre Einrichtungen vorzuhalten, dient nicht dem langfristigen Erhalt und der Entwicklung des Standortes. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu dauerhaften Errichtung der baulichen Anlagen über einen Bebauungsplan geschaffen werden. Das Planverfahren für die Traditionsrennbahn wird gesondert durchgeführt. Die Planziele werden erneut beraten und diskutiert. Auf ursprüngliche Zielsetzungen im Bereich der Traditionsrennbahn zur Mehrzweckhalle, zu Stallbereichen,... wird nicht weiter eingegangen.

Es ist hier vielmehr das Ziel, die bereits mit dem Bebauungsplan begonnene Absicht Übernachtungskapazitäten für Veranstaltungen zu sichern den Wohnmobilhafen vorzubereiten. Für den Wohnmobilhafen wird der Bebauungsplan Nr. 42 – Teil 1 für den westlichen Teil des ursprünglich begonnenen Gesamtplanes vorbereitet. Sowohl im Zusammenhang mit der Traditionsrennbahn als auch mit den sonstigen Nutzungen im touristischen Bereich hat sich das Erfordernis ergeben, einen Wohnmobilhafen in der Stadt Bad Doberan vorzubereiten. Hierfür sollen die Flächen eines Teils der Parkplatzanlage genutzt werden. Die Stadt Bad Doberan geht davon aus, dass auch mit dem Wohnmobilhafen die Stärkung des vorhandenen Standortes der Traditionsrennbahn verbunden ist und zu einer Stärkung der touristischen Infrastruktur sowie des Freizeitangebotes in der Stadt Bad Doberan und der Region beiträgt. Das Planvorhaben für den Wohnmobilhafen wird als Teil 1 unabhängig vom Teil 2 für die Traditionsrennbahn vorbereitet.

Die Stärkung des vorhandenen Standortes der Traditionsrennbahn ist verbunden mit der Stärkung der touristischen Infrastruktur sowie des Freizeitangebotes in der Stadt Bad Doberan und der Region. Die Entwicklung des gesamten Standortes besitzt überregionale Bedeutung für Erholung und Tourismus und unterstützt die saisonverlängernden Maßnahmen innerhalb der Region. Die Stadt Bad Doberan wird in ihrer Funktion als Tourismusschwerpunktraum weiter gestärkt. Grundlage für die Errichtung des Wohnmobilhafens an diesem Standort ist eine Variantenuntersuchung die im Vorfeld geführt wurde. Der Antragsteller hat für sich eine Bedarfsanalyse gefertigt, die ebenso Grundlage für die Vorbereitung des Vorhabens war.

Der Trend zu einem Urlaub mit Wohnmobil innerhalb Deutschlands ist in den letzten Jahren stark gestiegen. Ca. 1,8 Mio. Deutsche besitzen ein Wohnmobil (Stand 2022), wobei sich die Anzahl in den letzten 5 Jahren nahezu verdoppelt hat. Als Reiseziel ist dabei insbesondere auch die Ostseeküste beliebt.

Tourismus & Gastronomie · Privatreisen

PREMIUM

Anzahl der Personen in Deutschland, die ein Reise- oder Wohnmobil besitzen, von 2018 bis 2022

(Personen in Millionen)



In der Umgebung von Bad Doberan gibt es an der Ostseeküste verschiedene Varianten von Stellplätzen. In Kühlungsborn und Börgerende befinden sich Camping-Stellplätze die für Familienurlaub geeignet/geplant sind. Der geplante Wohnmobilstellplatz ist insbesondere für eine Erwachsenen-Klientele vorgesehen, die meist ohne Kinder reisen. Vergleichbare Stellplätze in der näheren Umgebung sind in der Hauptsaison meist ausgelastet.

Nächstgelegenen Wohnmobilplätze für die geplanten Wohnmobillisten:

- Wittenbeck
- Wismar
- Warnemünde

Aktuell wird der Rennbahnparkplatz bereits regelmäßig von Wohnmobillisten als Stellplatz genutzt, ohne dass diese dementsprechend ausgewiesen sind. Insbesondere auf dem Zufahrtsweg zum „Kinderstrand“ / Gaststätte „Deck“ stehen in der Hauptsaison regelmäßig bis zu 50 Wohnmobile am Wegesrand. Dies zeigt, dass es einen Bedarf für einen Wohnmobilstellplatz/ Wohnmobilhafen in der Stadt Bad Doberan gibt.

Der Wohnmobilhafen soll mit einer Zahl von 80 Stellplätzen ausgestattet werden. Es werden 2 Teilbereiche unterschieden. Im 1. Teilbereich sollen 50 Stellplätze entstehen, im 2. Teilbereich 30. Somit können in der Summe 80 Stellplätze entstehen, die maßgeblich in der Zeit von April bis Oktober genutzt werden sollen. Sicherlich erfolgt eine ganzjährige Nutzung. Saisonspezifisch wird aber davon ausgegangen, dass außerhalb der Hauptnutzungszeit von April bis Oktober eine untergeordnete Nutzung erfolgt; ggf. erfolgt im Zusammenhang mit der Nutzung der Pferderennbahn außerhalb der

Hauptzeiten eine Nutzung. Für die Tonnage werden maßgeblich Fahrzeuge mit 3,5 Tonnen vorgesehen. Maximal 10 Stellplätze sollen für 7,5 Tonnen vorgesehen werden.

Hinsichtlich der Gestaltung und Ausführung sollen die Zufahrten aus Rasengittersteinen entstehen. Für die Wabengitter und sonstigen Befestigungen soll Kies mit einer Körnung von 8 bis 16 verwendet werden.

Zur Erzeugung der Energie sollen Photovoltaikmodule auf dem Standort zulässig sein. Eine Geländeänderung soll unwesentlich erfolgen. Die vorhandene Geländestruktur soll erhalten werden. In den Boden und in die Gehölze soll möglichst wenig eingegriffen werden.

Hinsichtlich der Beleuchtung wird auf eine Minimalbeleuchtung orientiert. Eine Nachnutzung des Regenwassers soll möglichst erfolgen.

4.2 Variantenuntersuchung

Die Stadt Bad Doberan hat für den Wohnmobilhafen eine Variantenprüfung erstellt. Der Wohnmobilhafen soll bewirtschaftete Stellflächen mit gehobener Ausstattung zum längerfristigen Aufenthalt für Wohnmobile, meist Campingcharakter, erhalten. Die Anlage verfügt in der Regel über zentrale Ver- und Entsorgungseinrichtungen und Sanitäranlagen. Für die Stellplätze wird ein Stromanschluss angeboten. Die Anlage ist außerhalb von klassischen Campingplätzen angeboten. Hier ist lediglich ein kurzzeitiger Aufenthalt vorgesehen.

Für diese Art der Nutzung wurde eine Variantenuntersuchung für Flächen im Stadtgebiet untersucht. Bedarf ergibt sich aus der Bewertung der Camping- und Wohnmobilplätze und -häfen in der Umgebung wie z.B. in Kühlungsborn, in Börgerende, Wittenbeck und weiteren Orten. Die Nutzung von Wohnmobilhäfen erfreut sich größter Beliebtheit.

Geeignete Flächen wurden geprüft:

- Kammerhof B-Plan Nr. 12. Die Flächen im B-Plan Nr. 12 sind zwar im Eigentum, befinden sich jedoch in einem Wohngebiet. Eine gewerbliche Nutzung für einen Wohnmobilhafen ist hier nicht geeignet.
- Stülower Weg Richtung Althof. Der Standort und Standortflächen befinden sich südlich der Stadt. Eine Nutzung abseits der Hauptstraßen, B 105 und Landesstraße L12 ist eher unrealistisch und wird nicht weiterverfolgt.
- Innerhalb von Gewerbegebieten im östlichen Stadtbereich bieten sich keine geeigneten Möglichkeiten für die Ansiedlung eines entsprechenden Caravanplatzes. Geeignete Flächen stehen hier nicht zur Verfügung.
- Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 42 bzw. innerhalb des Bereiches an der Pferderennbahn wurden 2 Standorte untersucht. Ein Standort im östlichen Bereich der Stellplatzanlage. Dieser ist eher ungeeignet, weil er insbesondere für die Nutzung im Zusammenhang mit der Traditionspferderennbahn von hoher Bedeutung ist. Vorzugsweise wird der im westlichen Bereich betrachtete Standort gesehen, der auch über eine gute verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz und eine kurze Anbindung an den Kreisverkehr verfügt.

Unter Berücksichtigung der betrachteten Varianten wird der Standort gemäß Zielsetzung des Bebauungsplanes weiterverfolgt. Vorteile sind die Lage an der L 12 und die Anbindung an den Geh- und Radweg. Der Standort kann auch zu

einer Entlastung der überspannten Bereiche im Bereich von Heiligendamm führen. Zufahrtsstraßen nach Heiligendamm sollen so von ruhendem Verkehr durch Caravans entlastet werden.

4.3 Planfestsetzungen

4.3.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet Wohnmobilhafen (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Für das sonstige Sondergebiet Wohnmobilhafen sind folgende Zweckbestimmung und folgende Nutzung vorgesehen:

„Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wohnmobilhafen" dient der Errichtung und dem Betrieb eines Wohnmobilparks mit den dazugehörigen Anlagen, Einrichtungen, Stellplätzen und Nebenanlagen.

Im Sonstigen Sondergebiet Wohnmobilhafen (SO-WM) sind allgemein zulässig:

- Gebäude und Anlagen zur Verwaltung und Bewirtschaftung des Wohnmobilparks,
- Stellflächen für Wohnmobile und Wohnwagen,
- Fahr- und Fußwege, die der Erschließung der Stellflächen dienen,
- Sanitärgebäude,
- Ver- und Entsorgungsstationen für Wohnmobile und Wohnwagen,
- Stellplätze nach § 12 BauNVO nur für den tatsächlich aus dem Betrieb des Wohnmobilparks verursachten Bedarf,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Betrieb des Wohnmobilparks dienen wie z.B. Kiosk zur Versorgung des Campingplatzes, Solarmodule, Flächen für die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers.

Im Sonstigen Sondergebiet Wohnmobilhafen (SO-WM) sind unzulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb des Wohnmobilparks zugeordnet sind,
- Schank- und Speisewirtschaften.“

Die Nutzung des Wohnmobilhafens ist nicht im Sinne eines typischen Campingplatzes vorgesehen. Es ist ein kurzzeitiger Aufenthalt vorgesehen. Es ist eine Alternative für die sonstigen Campingplätze und Wohnmobilplätze in der Umgebung vorgesehen. Dies wird dadurch begründet, dass Bereiche von Heiligendamm stark von Wohnmobilen angefahren werden und insbesondere in saisonalen Spitzenzeiten eine Überlastung der Verkehrsinfrastruktur erfolgt und keine Aufstellflächen für Wohnmobile vorhanden sind. Deshalb wird in diesem Bereich die Möglichkeit zur Schaffung des Wohnmobilhafens berücksichtigt.

4.3.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zum Maß der baulichen Nutzung sind maßgeblich die Höhen von Gebäuden zu bestimmen. In Bezug auf die Freiflächen-Photovoltaikanlagen für diesen

Bereich werden keine weitergehenden Vorgaben getroffen. Es sollen diejenigen Elemente, die gängig sind betrachtet werden. Die maximale Oberkante für Photovoltaikanlagen darf die Höhen der Gebäude nicht überschreiten. Folgende Vorgaben sind vorgesehen:

„Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäude, für Firsthöhen und die Oberkante der Gebäude, gilt die Oberkante Gelände über dem Bezugspunkt NHN des anstehenden Geländes.

Firsthöhe (FH) ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Maßgeblich ist der Schnittpunkt der Dachaußenhaut.

Die Oberkante der Gebäude (GH) ist das Maß zwischen der Oberkante des vorhandenen Geländes an der jeweiligen Gebäudeaußenwand in Gebäudemitte und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.“

Mit der Höhenlage wird der Standort berücksichtigt. Durch die geringe Höhe ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die Nebenanlagen dürfen die Höhen der Hauptnutzungen nicht überschreiten. Die Nebenanlagen sind im Nutzungskatalog u.a. für Solarmodule dargestellt.

4.3.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das Plangebiet wird ausschließlich die offene Bauweise festgesetzt.

„Im Sonstigen Sondergebiet Wohnmobilhafen (SO-WM) ist nur die offene Bauweise zulässig.“

Weitergehende Anforderungen ergeben sich nicht.

4.3.4. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für die Verkehrsflächen ergeben sich keine Neuregelungen. Die Festsetzungen sind wie folgt dargestellt:

„Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Mischverkehrsfläche (kein verkehrsberuhigter Bereich) ist eine Anlage zum Aufstellen von PKW und Bussen für Besucher unzulässig.“

Der Stadt Bad Doberan geht es darum, dass die verkehrliche Anbindung des Wohnmobilhafens gesichert wird und eine gefahrlose Befahrung auch im Havariefall möglich ist. Deshalb sind hier keine Aufstellflächen zulässig.

4.3.5. Flächen für die Ver- und Entsorgung, Regenwasserrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Gesonderte Flächen für die Aufnahme und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers werden nicht festgesetzt. Es wird hier eine partielle Lösung innerhalb des Plangebietes gesucht. Die Anlagen werden als

Nebenanlagen gesehen, so dass sie innerhalb des Plangeltungsbereiches innerhalb des Sondergebietes zulässig sind.

4.3.6. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden nicht festgesetzt. Sie werden im Rahmen der Bauleitplanung für den Wohnmobilhafen mit den Gebieten WM1 und WM 2 nicht erforderlich. Die Zufahrt wird gesondert geregelt. Im Zusammenhang mit der Zufahrt stehende Gehölzrodungen werden im Umweltbericht behandelt.

Ursprünglich war die Trassenführung für die Stellflächen im Wohnmobilbereich so vorgesehen, dass 6 Bäume gerodet werden müssen. Unter Berücksichtigung der Abwägung und der Reduzierung der Eingriffsintensität kann die Rodung auf 4 Bäume beschränkt werden. Dies wird im Entwurf entsprechend beachtet.

Eine Sicherung von Trassen auf der privat betriebenen Anlage, die weiterhin im Eigentum der Stadt Bad Doberan verbleibt ist nicht erforderlich.

4.3.7. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Festsetzungen zum Schallschutz sind derzeit nicht vorgesehen. Es sind keine Bereiche, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, vorgesehen. Insofern werden die baulichen Anlagen, die sich im Einwirkungsbereich der Mollibahn und der Landesstraße L 12 befinden nicht mit weiteren Schutzvorkehrungen gegenüber dem fließenden Verkehr oder dem ruhenden Verkehr von Stellplätzen versehen.

4.4 Auflösend bedingtes Baurecht

Da eine zeitlich versetzte Vorbereitung des Standortes vorgesehen ist, wird das auflösend bedingte Baurecht festgelegt.

Die Festsetzung wird wie folgt berücksichtigt:

„Innerhalb des Bereiches des Sonstigen Sondergebietes Wohnmobilhafen (SO-WM2) ist die Nutzung als Parkplatz bis zu dem Zeitpunkt zulässig, bis die Nutzung als Wohnmobilhafen innerhalb dieses Gebietes aufgenommen wird. Die in der Planzeichnung festgesetzte Nutzung ist für das Sonstige Sondergebiet Wohnmobilhafen (SO-WM2) auszuführen, sobald die Nutzung als Parkplatz nicht mehr erfolgt.“

Somit kann gewährleistet werden, dass nach der Aufgabe der Nutzung auf dem Parkplatz die Nutzung als Wohnmobilhafen nahtlos erfolgen kann.

4.5 Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 1a Nr. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25, Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 42 - Teil 1 werden Grünflächen nicht mehr gesondert festgesetzt. Es kommt zur Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die

festgesetzt werden. Ebenso werden artenschutzrechtliche Festsetzungen getroffen und es werden Vorgaben für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie deren Erhaltung getroffen.

4.5.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Festsetzungen werden diesbezüglich unter Berücksichtigung des Umweltberichtes und der konkreten Eingriffs-/ Ausgleichsregelung getroffen. Grundlage bildet der Umweltbericht mit der zugehörigen Eingriffs-/ Ausgleichsregelung. Die Festsetzungen dienen maßgeblich den Anforderungen des Baumschutzes; hier sind gleichermaßen betroffen geschützte Baumreihen, geschützte Einzelbäume und sonstige Bäume. Hierzu werden Anforderungen und Festsetzungen zum Schutz vor Beeinträchtigungen bei Baumaßnahmen getroffen.

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

„Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind bestandssichernd aufgenommen worden (Lage- und Höhenplan). Mittels geeigneter Pflege durch den Betreiber der Anlage sind die Flächen und Bäume zu erhalten und ihrem Zweck entsprechend zu entwickeln.

Die zu erhaltenden Baumreihen sind durch mobile Zäune oder einen Stabgitterzaun während der Bauarbeiten zu schützen. Die Vegetationsflächen dürfen nicht durch beim Baustellenbetrieb anfallende pflanzen- und bodenschädigende Stoffe, z. B. Lösemittel, Mineralöle, Farben, Zement o. a. verunreinigt werden.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Bautätigkeiten durch temporäre Schutzzäune gegen Bodenverdichtungen im Wurzelbereich, sowie Beschädigungen des Stammes und der Krone zu schützen. Arbeiten sind zum Schutz der Bäume in Handschachtung auszuführen. Nach Abschluss der Arbeiten sind bei Bedarf Wurzelbehandlungen durchzuführen.

Im Wurzelschutzbereich der geschützten Bäume sind Teilversiegelungen durch Kiesschotter unzulässig. Es gilt der Wurzelbereich zum Zeitpunkt der Planaufstellung gemäß Kartengrundlage (Kronenbereich laut Lage- und Höhenplan).“

Maßgeblich ist es, dass im Bereich der Aufschüttungen für die Stellplätze der Wurzelschutzbereich der geschützten Bäume vor Verdichtungen des Bodens gewahrt wird und eine Wachstumsförderung gesichert wird.

4.5.2. Artenschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38, 39 und 44 BNatSchG)

Die Festsetzung für artenschutzrechtliche Belange wird insbesondere in Bezug auf Beleuchtungen getroffen.

„Beleuchtung im Sonstigen Sondergebiet Wohnmobilhafen (SO-WM) ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren und fledermausgerecht

(Natriumdampf- oder LED-Lampen (2500K bis 3500K ohne Blauanteil im Lichtspektrum, möglichst auf der Grundlage regenerativer Energieträger), die Leuchtkörper müssen nach unten abstrahlen) zu gestalten.“

Im Zusammenhang mit Auswirkungen zur Beleuchtung werden Festsetzungen getroffen.

Innerhalb der Sondergebiete wird die Beleuchtung so geregelt, dass sie in Vereinbarung mit artenschutzrechtlichen Belangen gebracht werden kann.

4.5.3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

In Bezug auf Anpflanzungen werden folgende Festsetzungen getroffen:

„Im Bereich der sonstigen Sondergebiete ist die Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen und Sträuchern gebietseigener Herkunft (Norddeutsches Tiefland) laut Pflanzliste zur landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen zulässig.

Für Anpflanzungen sind vorzugsweise heimische und standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Pflanzliste

Bäume Hochstamm, 3xv, Stü 16-18 cm:

Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Spitz-Ahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Vogel-Kirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Zerreiche	(<i>Quercus cerris</i>)
Mehlbeere	(<i>Sorbus aria</i>)
Kupfer-Felsenbirne	(<i>Amelanchier lamarckii</i>)
Nelken-Kirsche	(<i>Prunus serrulata</i>)
Trauben-Eiche	(<i>Quercus petraea</i>)

Sträucher, 2 xv., 60 – 100 cm

Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Kornelkirsche	(<i>Cornus mas</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Eingrifflicher Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)
Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
- Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
- Vielblütige Rose	(<i>Rosa multiflora</i>)
- Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)

Heister, 2xv., 150-175 cm

- Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
- Eiche	(<i>Quercus robur</i>)
- Sandbirke	(<i>Betula pendula</i>)

Hochstämme sind mit Zweibock als Standsicherung und Einzelstammschutz gegen Wildverbiss zu schützen. Heister sind mit einem schrägen Baumpfahl als Standsicherung zu versehen.

Die Pflanzung von Zierpflanzen im Bereich der SO-WM1- und SO-WM2-Gebiete ist in Kübeln, Pflanzschalen und Rabatten zu Gestaltungszwecken zulässig.

Innerhalb der sonstigen Sondergebiete SO-WM1 und SO-WM2 sind mindestens 6 Ersatzbäume als Ergänzung der vorhandenen Baumreihen anzupflanzen.“

Im Bereich der sonstigen Sondergebiete ist die Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen und Sträuchern gebietseigener Herkunft (Norddeutsches Tiefland) laut Pflanzliste (Teil B-Text) zur landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen zulässig. Anpflanzungen können sowohl aus gestalterischer Sicht als auch zur Ersatzregelung erfolgen. Konkrete Vorgaben mit zwingenden Festsetzungen ergeben sich derzeit nicht. Im Zusammenhang mit den Rodungen wird angestrebt, die Ersatzbäume innerhalb des Plangebietes bzw. innerhalb des Stadtgebietes zu realisieren und umzusetzen.

Optimierungen wurden dadurch erreicht, dass die Zahl der Rodungen im Zuge der Aufstellung des Entwurfs von 6 Rodungen auf 4 Rodungen reduziert werden konnte. Im Zusammenhang mit anderen Pflanzen, hier insbesondere Zierpflanzen wird geregelt, dass im Bereich der Sondergebiete Wohnmobilhafen dies in Kübeln, Pflanzschalen und Rabatten zu Gestaltungszwecken zulässig ist. Der Fokus wird maßgeblich auf die Verwendung standortgerechter Gehölze und Sträucher gebietseigener Herkunft gelegt.

4.5.4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Festsetzung für die Bindung von Gehölzen werden wie folgt im Teil B-Text getroffen:

„Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume und sonstigen zum Erhalt festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Bäume bzw. Sträucher gemäß Pflanzliste unter Punkt II.3.1 zu ersetzen.“

Die Anforderungen an die Erhaltung von Bäumen werden unter Berücksichtigung der Erkenntnis des Umweltberichtes und der Eingriffs-/Ausgleichsregelung beachtet. Innerhalb des Plangebietes sind zum Erhalt Einzelbäume festgesetzt.

Für die Rodung im Bereich der Zufahrt zum Sondergebiet „Wohnmobilhafen“ sind die entsprechenden Ausnahmegenehmigungen im Planverfahren einzuholen.

Die Stadt Bad Doberan hat in Abstimmung mit dem zukünftigen Betreiber die Zahl der Rodungen reduziert. Somit wird der Optimierung Rechnung getragen und der Gesamteindruck auf der Fläche wird weiterhin gewährleistet.

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume und sonstigen zum Erhalt festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Bäume bzw. Sträucher gemäß Pflanzliste zu ersetzen.

4.6 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

Die Stadt Bad Doberan verzichtet auf umfassende Regelungen zu gestalterischen Festsetzungen für Gebäude und bauliche Anlagen. Über städtebauliche Verträge hat die Stadt Bad Doberan die Möglichkeit hierauf Einfluss zu nehmen.

Auch für den Teil 1 des Bebauungsplanes, der die Pferderennbahn nicht berührt, können diese Vorgaben in städtebaulichen Verträgen getroffen werden. Da für den Wohnmobilhafen noch kein konkretes bauliches und architektonisches Konzept vorliegt, wird auf Festsetzungen verzichtet. Es wird im Zuge der weiteren Vorbereitung von Vorhaben auf diesem Gebiet darauf orientiert, dies im Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren unter Teilnahme und Teilhabe der Stadt Bad Doberan zu regeln.

Werbeanlagen werden reglementiert. Sie sind nur an besonderen Stellen zulässig, um die Errichtung zu vieler Werbeanlagen auszuschließen. Die Lage und Anordnung von Werbeanlagen wird unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit der Flächen und unter Berücksichtigung der Anforderungen an Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Weiteren abgestimmt. Es wird zusätzlich geregelt, dass Werbepylone unzulässig sind. Ebenso wird geregelt, dass die Werbeanlagen eine Höhe von 4 m nicht überschreiten dürfen. Nach derzeitigem Stand wird davon ausgegangen, dass Werbeanlagen sämtlich außerhalb der Anbauverbotszone errichtet werden können. Sollte die Errichtung von Werbeanlagen außerhalb der Anbauverbotszone unter Umständen nicht möglich sein, so ist hier eine entsprechende Regelung im Zuge von Ausnahme- und Befreiungsanträgen zu erwirken.

Vorgaben werden für die Ausbildung der Fahrstraßen innerhalb des Wohnmobilhafens, aus Rasengittersteinen oder ähnlichem Material getroffen. Es wird zusätzlich geregelt, dass die Stellplatzflächen außerhalb der Kronentraufe der Bäume herzustellen sind mit einer Kiesschüttung und der Körnung von 8 bis 16. Innerhalb des Wurzelschutzbereiches ist ein wachstumsförderndes Substrat zu verwenden. Verdichtungen in dem Bereich sind unzulässig. Damit wird für den Erhalt der Bäume entsprechende Vorsorge getroffen. Die jeweils damit verbundenen Eingriffe werden im Zuge der Eingriffsregelung bilanziert.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens hat die Stadt Bad Doberan auch Hinweise bezüglich der Werbeanlagen durch die Straßenverkehrsbehörde erhalten. Die Stadt Bad Doberan regelt die Zulässigkeit von Werbeanlagen. Durch den Landkreis wurde auf die besonderen Anforderungen im Außenbereich verwiesen. Die Werbeanlagen befinden sich im Abstand von mindestens 20 m, also außerhalb der Anbauverbotszone und sollen so errichtet werden, dass Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden. Werbeanlagen sollen gemäß Empfehlung im Außerortsbereich sparsam und zielgerichtet eingesetzt werden. Die Stadt Bad Doberan hat deshalb ihre Zielsetzungen für Werbeanlagen präzisiert.

5. Immissionsschutz

Die Stadt Bad Doberan sieht derzeit davon ab, konkrete Festsetzungen zum Schallschutz innerhalb des Plangebietes zu treffen.

Es ist nicht vorgesehen, innerhalb des Gebietes für den Wohnmobilhafen Möglichkeiten für das dauerhafte Wohnen und für die Fremdenbeherbergung und somit mit besonderem Schutzanspruch zu schaffen.

In Bezug auf die immissionsrelevante Umgebung in Bad Doberan, Heiligendamm und Vorder Bollhagen ist im Zuge des Aufstellungsverfahrens eine plausible Schallbetrachtung bezüglich möglicher Auswirkungen von Veranstaltungen im Spektrum der Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt. Bei dem Wohnmobilhafen handelt es sich um eine eher gewerbliche Einrichtung, die nicht für den dauerhaften Aufenthalt vorgesehen ist. Im Zusammenhang mit der Bewertung von zukünftigen Auswirkungen vom Betrieb der Pferderennbahn und dem Veranstaltungsrhythmus werden die Zielsetzungen für den Bereich der Pferderennbahn hiermit aufgenommen, um vorsorglich auf die Auswirkungen hinzuweisen. Festsetzungen für das sonstige Sondergebiet Wohnmobilhafen ergeben sich dadurch nicht.

Im Zusammenhang mit den Anforderungen an den Schallschutz für die Auswirkungen auf der Veranstaltungsfläche der Pferderennbahn wurde ein Schallgutachten durch das Büro Umwelt Plan, Stralsund, erstellt. Die Szenarien und deren Auswirkungen werden hier dargestellt, um einen vorsorglichen Hinweis in Bezug auf die Nutzung des Wohnmobilhafens zu geben. Auf die Ausführungen zum Baumwipfelpfad wird nicht weiter eingegangen. Dieser ist nicht mehr Ziel der Planungen. Es waren ohnehin unwesentliche Auswirkungen zu verzeichnen. Eine Überarbeitung des Gutachtens war bisher nicht erforderlich.

Im Rahmen der Schalluntersuchung wurden 3 Szenarien betrachtet:

„Szenario 1 „kleines Konzert“

Für das Szenario 1 wurde ein Konzert mit 1.000 Zuschauern für die Einwirkzeit von 20 bis 24 Uhr simuliert. Als weitere Lärmquellen gingen die zugehörigen Parkverkehre und -vorgänge sowie der Betrieb des Baumwipfelpfades ein.

Kleinere Veranstaltungen können nach Aussagen der Stadt Bad Doberan [10] in den Sommermonaten von Mai bis September durchaus wöchentlich stattfinden. Dabei ist anzumerken, dass es sich nicht ausschließlich um Konzerte handelt, sondern auch um Veranstaltungen wie Flohmärkte, Oldtimertreffen und ähnliches. Diese weisen ein geringeres Emissionsverhalten als das hier prognostizierte auf, da Beschallungsanlagen gänzlich fehlen oder nur in geringem Maße zum Einsatz kommen. Weiterhin beschränken sich viele Veranstaltungen auf den Zeitbereich Tag (6 bis 22 Uhr).

Mit der Simulation eines kleinen Konzertes werden die Immissionen für eine Veranstaltung mit hohem Lärmpotenzial bestimmt. Der gewählte Ansatz stellt somit einen Worst Case dar.“

„Szenario 2 „großes Konzert“

Im Szenario 2 wird ein größeres Konzert simuliert, welches nach Aussagen der Stadt Bad Doberan als seltenes Ereignis gemäß der Freizeitlärm-Richtlinie MV (10 Tage oder. Nächte im Jahr) aufzufassen ist. Ein solches Ereignis wird seitens der Stadt Bad Doberan mit maximal 3.000 Besucher beziffert.

Die Emissionen des Baumwipfelpfades und den zugehörigen Parkvorgängen/-verkehren entsprechen denen des Szenario 1.“

„Szenario 3

Im Szenario 3 werden, neben den bereits beschriebenen Geräuschemissionen des Baumwipfelpfades, die Emissionen einer Pferderennveranstaltung simuliert. An einem Renntag ist mit maximal 5.000 Zuschauern zu rechnen. Diese verteilen sich um das Geläuf, also auch außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 34 (nunmehr unter dem Titel Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Bad Doberan), konzentrieren sich jedoch im Bereich des SO 1.

Die Rennen finden zwischen 11 und 20 Uhr statt. An einem Renntag werden ca. 6 bis 7 Rennen ausgetragen, wobei ein einzelnes Rennen nur ca. 5 bis 8 min läuft. Über Lautsprecher werden die Rennen kommentiert, zwischen den Rennen erfolgt keine Beschallung.“

Ergebniszusammenfassung

Die Ergebnisse des Schallgutachtens werden aus den Unterlagen entnommen:

„Aus den vorangegangenen Betrachtungen der Szenarien 1 bis 3 können folgende Ergebnisse zusammengefasst werden:

- Der Betrieb des Baumwipfelpfades sowie die zugehörigen Parkverkehre und -vorgänge ist hinsichtlich der Schallimmissionen an der schutzbedürftigen Bebauung der Nachbarschaft als unwesentlich zu bewerten. Die Immissionsrichtwerte werden deutlich unterschritten.
- Für den Großteil der angedachten Veranstaltungen sind im Zeitbereich Tag Immissionskonflikte mit der schutzwürdigen Nachbarschaft nicht zu erwarten. Veranstaltungen mit hohem Emissionspotenzial, wie in Szenario 1 simuliert, können bei ungünstigen Bedingungen (Ausrichtung der Bühne, Windverhältnisse) zu Richtwertüberschreitungen führen.
- Für Konzerte und Veranstaltungen mit ähnlich großem Emissionspotenzial, die im Zeitbereich Nacht stattfinden, konnte gezeigt werden, dass die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse eingehalten werden können. Finden solche Ereignisse häufiger als 10-mal im Jahr statt, können ggf. Richtwertüberschreitungen auftreten. Im Einzelfall sollten dann Lärminderungsmaßnahmen entwickelt sowie eine schalltechnische Überwachung der Veranstaltung durchgeführt werden.
- Die im vorliegenden Gutachten verwendeten Schallleistungspegel liefern einen Anhaltspunkt, bei welchen Emissionspegeln Überschreitungen der Immissionsrichtwerte auftreten können.“

Weiterhin ist im Gutachten enthalten, dass die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen an allen maßgeblichen Immissionsorten für die Szenarien 1 bis 3 eingehalten werden. Schädliche Umwelteinwirkungen oder Belästigungen durch kurzzeitige Geräusche sind somit auszuschließen.

Zusammenfassung

Die Zusammenfassung des Gutachtens enthält folgende Aussagen:

„Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 34 (nunmehr unter dem Titel Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Bad Doberan) der Stadt Bad Doberan umfasst einen geplanten Baumwipfelpfad, eine Stellplatzanlage sowie Flächen für Nebenanlagen zur bestehenden Pferderennbahn.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden für drei unterschiedliche Szenarien die Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten der schutzwürdigen Nachbarschaft ermittelt.

Im Ergebnis konnte gezeigt werden, dass der Betrieb des Baumwipfelpfades schalltechnische als irrelevant anzusehen ist. Bezüglich der Veranstaltungen ist festzuhalten, dass ein Großteil der Veranstaltungen nicht zur Überschreitung der Immissionsrichtwerte führt und somit gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gegeben sind. Für Konzerte die nicht als seltenes Ereignis stattfinden und im Zeitbereich Nacht durchgeführt werden, sind nicht unwesentliche Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu möglich. Diesbezüglich sollten für den Einzelfall Lärminderungsmaßnahmen entwickelt und ggf. eine schalltechnische Überwachung der Veranstaltung angedacht werden.

Das Sondergebiet SO 1 des B-Planes Nr. 34 (nunmehr unter dem Titel Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Bad Doberan) ist als Veranstaltungsort aus schalltechnischer Sicht sehr gut geeignet, da die Abstände zur schutzwürdigen Nachbarschaft grundsätzlich als ausreichend einzustufen sind. Nur in Einzelfällen sind Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten.“

Der Betrieb der Veranstaltungsflächen um die Pferderennbahn wird im Rahmen einer gesonderten Bauleitplanung geregelt. Möglicherweise zukünftige Auswirkungen werden hier bereits dargestellt, um zukünftigen Konflikten vorzubeugen. Die Stadt Bad Doberan ist zwar als Planbeteiligter für den Wohnmobilhafen wieder direkt betroffen; um jedoch die städtebaulichen Auswirkungen darzustellen, wird der Bezug zum Schallgutachten als zwingend erforderlich gesehen.

Es ist nicht von Immissionskonflikten im Rahmen des Regelbetriebes auszugehen. Auswirkungen durch Immissionen und somit mögliche Immissionskonflikte werden nur für sehr spezielle Situationen/ Veranstaltungen zu erwarten sein. Ein Großteil der beabsichtigten Veranstaltungen wird keine Immissionskonflikte aufweisen. Innerhalb des Gutachtens werden allgemeine Empfehlungen gegeben und die prinzipielle Eignung des Standortes weiterhin nachgewiesen. Konkrete Anforderungen werden auch aus Sicht der Gutachter und auch der Stadt Bad Doberan im Rahmen der Einzelfallprüfung zu bewerten sein.

Der Wohnmobilhafen war zwar nicht Gegenstand der Beurteilung des Gutachtens. Er wird jedoch unter Berücksichtigung der Bewertungen aus dem Gutachten als machbar innerhalb des Gesamtkonzeptes gesehen. Die Auswirkungen durch den Schall bei Veranstaltungen sind für den kurzzeitigen Aufenthalt hinzunehmen. Die Stadt Bad Doberan begründet dies insbesondere damit, dass es sich um einen weniger als Beherbergungsbetrieb als vielmehr um einen gewerblichen Betrieb handelt.

6. Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über den Kreisverkehr der L 12. Diese verkehrliche Anbindung wurde leistungsgerecht ausgebaut. Im Zusammenhang mit dem Wohnmobilhafen ist ein Bezug auf die Haltestellen des ÖPNV und deren zukünftigen Ausbau an der L 12 vernachlässigbar. Hier geht es maßgeblich um die verkehrliche Anbindung des Wohnmobilhafens, die ausreichend gesichert ist. Konflikte mit dem Haltepunkt der Schmalspurbahn „Molli“ sind nicht zu erwarten. Hier gibt es keine Verbindungen. Der Hauptwanderweg/ Radweg zwischen Bad Doberan und Heiligendamm befindet sich außerhalb des Plangebietes. Konflikte sind nicht zu erwarten.

Weitere planungsrechtliche Regelungen erfolgen im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Bebauungsplanes Nr. 42 für die mit dem Teil 1 nicht betrachteten Teile. Für die Bewertung der Pferderennbahn, die Anbindungen von Vorder Bollhagen, weitere Anlagen des ruhenden Verkehrs,... werden Vorgaben in der zukünftigen Bauleitplanung getroffen. Dies erfolgt dann mit dem Ziel der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und der gefahrlosen Beteiligung aller Verkehrsteilnehmer. Mit dem Bebauungsplan Nr. 42 - Teil 1 ergeben sich durch die festgelegte Zufahrt zur Planstraße A keine Konflikte.

Im Gesamtkonzept des Bebauungsplanes Nr. 42, insbesondere auch für die nicht betrachteten Entwicklungen auf der Pferderennbahn, sind die Anforderungen an den Fußgängerverkehr innerhalb des Gebietes zu betrachten und zu regeln. Dies ist insbesondere nun auch bei der Ausgestaltung des Wohnmobilhafens im Zusammenhang mit den anderen Stellplatzflächen zu betrachten. Dies ist im Zuge der Detailplanungen zu prüfen und zu regeln.

Im Zusammenhang mit der Planstraße A wird eine Klarstellung vorgenommen. Die Anforderungen der verkehrsrechtlichen Anordnung werden beachtet. Es wird eine Mischverkehrsfläche festgesetzt. Auf die Kennzeichnung als verkehrsberuhigter Bereich wird verzichtet. Die Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereiches wurde durch die Behörde nicht akzeptiert. Deshalb kommt es zur Festsetzung einer Mischverkehrsfläche.

7. Ver- und Entsorgung

Zur Klärung der Belange der Ver- und Entsorgung hatte die Stadt Bad Doberan im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 das Büro Merkel Ingenieur Consult neben den Anforderungen zur Klärung der Erschließung für den B-Plan Nr. 34 (wurde im Ergebnis des Stellungnahmeverfahrens in B-Plan Nr. 42 umbenannt) aus verkehrlicher Sicht auch zu einer Studie für die Regelung der Belange der Ver- und Entsorgung beauftragt. Der Bebauungsplan wurde ursprünglich als Bebauungsplan Nr. 34 begonnen und wird nun als Bebauungsplan Nr. 42 fortgeführt.

Für den Bebauungsplan Nr. 42 - Teil 1 hat der Antragsteller, die Ostsee Wohnpark GmbH & Co.KG das Ingenieurbüro Voigtländer für die Planung der technischen Belange zur Ver- und Entsorgung beauftragt. Für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist die Errichtung einer neuen Anlage für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers als Nebenanlage auf dem sonstigen Sondergebiet Wohnmobilhafen vorgesehen. Den Ver- und Entsorgern sind die entsprechenden Leitungsrechte einzuräumen.

Der ZVK wird dem Erschließungsträger einen Vertrag in Anlehnung an § 11 Abs. 1 BauGB anbieten. Danach sind die zusätzlich zur Erschließung des B-Planes zu errichtenden Anlagen durch den Investor herzustellen. Im Rahmen des Vertrages wird ebenfalls geregelt, dass nach den Satzungen des ZVK ein Anschlussbeitrag zu zahlen ist.

7.1 Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung

Die technischen Anschlussbedingungen und -möglichkeiten für Trink- und Bauchwasser sind mit dem Zweckverband „Kühlung“ (ZVK) abzustimmen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Leitungen des ZVK zur Trinkwasserversorgung vorhanden.

Die technischen Anschlussbedingungen und -möglichkeiten zur Abwasserbeseitigung sind mit dem Zweckverband Kühlung (ZVK) abzustimmen.

Der Parkplatz befindet sich außerhalb der zukünftigen Trinkwasserschutzzone III. Eine Erschließung mit Trink- und Schmutzwasser des Versorgungsgebäudes für den Parkplatz ist grundsätzlich möglich. Die herzustellenden Anlagen sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem ZVK abzustimmen.

Der Eintrag von wassergefährdenden Stoffen ist zu vermeiden. Brunnenbohrungen in der Trinkwasserschutzzone sind auszuschließen. Ausgehend von der vorhandenen Trinkwasserleitung kann grundsätzlich die Erschließung erfolgen. Das innere Verteilungsnetz bleibt im Kundeneigentum. Die Anforderungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten. Hinsichtlich Schmutzwasser sind innerhalb des angrenzenden Radweges 2 Abwasserdruckrohrleitungen DN 300 bzw. DN 350 im Anlagenbestand des ZVK vorhanden. Im Bereich der Rennbahn, außerhalb des Plangebietes gelegen, wird bereits ein grundstücksbezogenes Schmutzwassersystem mit Pumpwerk betrieben. Das vorhandene grundstückseigene System ist mit zu betrachten. Die Grundstücksentwässerungsanlagen und das Pumpwerk verbleiben im Eigentum des Grundstückseigentümers.

Die Verlegung von Leitungen ist mit den Anforderungen an den Baumschutz zu überprüfen. Im weiteren Verfahren werden die Leitungsbestände entsprechend beachtet und berücksichtigt.

Für den Wohnmobilhafen ist das Entwässerungssystem parallel zum vorhandenen Entwässerungssystem der Pferderennbahn zu entwickeln.

7.2 Oberflächenwasserbeseitigung

Innerhalb der Baugebiete anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser ist getrennt vom Abwasser abzuleiten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Leitungen des ZVK zur Regenentwässerung vorhanden. Die technischen Anschlussbedingungen und -möglichkeiten sind hierzu mit dem Zweckverband „Kühlung“ (ZVK) abzustimmen.

Der ZVK betreibt keine Anlagen zur Niederschlagswasserableitung. Das Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser in die örtliche Vorflut abzuleiten. Hierzu sind gesonderte Flächen innerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 42 – Teil 1 vorgesehen.

Das Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser in die örtliche Vorflut abzuleiten. Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes werden hierzu Voraussetzungen mit beachtet.

Der Wasser- und Bodenverband „Hellbach – Converter Niederung“ hatte seine grundsätzliche Zustimmung mitgeteilt. Die Anforderungen an die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers werden durch die Stadt Bad Doberan beachtet.

Für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind die Voraussetzungen auf dem Grundstück zu schaffen. Es werden auch Regenspeicher vorgeschlagen. Die anfallenden Oberflächenwasser können bei Rückhaltung für die Bewässerung genutzt werden. Damit kann der spezifische Wasserbedarf in den Sommermonaten gedeckt werden.

Das Ingenieurbüro Voigtländer hat für die Stadt Bad Doberan und insbesondere für die Ostsee-Wohnpark Beteiligungsgesellschaft mbH für die Errichtung eines Caravan-Stellplatzes an der Galopprennbahn die Ableitung des anfallenden

Oberflächenwassers untersucht und Möglichkeiten für die Oberflächenwasserableitung aufgezeigt. Eine entsprechende Dokumentation wurde vorbereitet. Das Gelände fällt von Südosten nach Nordwesten ab. Durch den vorhandenen Kies und Sand sind keine Fließbewegungen zu erkennen. Darüber hinaus sind auf dem Grundstück kleinkronige Bäume, teilweise in einem Pflanzabstand von 8 bis 10 m vorhanden. Das Einzugsgebiet ist etwa 10.204 m² groß für den 1. BA und für den 2. BA 4.740 m². Insgesamt könnten 81 Stellplätze entstehen. Die Abmaße werden mit 5 x 8 m vorgesehen. Die Fahrwege sind mit einer Breite von 5,50 m für eine ausreichende Manövrierbarkeit vorgesehen. Die wassergebundene Kiestragschicht soll auch weiterhin genutzt werden. Eine Befestigung oder Versiegelung der Flächen mittels Asphalt oder Pflaster ist nicht vorgesehen. Einzige feste Einbauten sind das Sanitärhaus mit 200 m² Dachfläche sowie das Empfangsgebäude mit 21 m². Auf der Grundlage der Einzugsflächen wurde eine Berechnung und Bewertung vorgenommen. Aus Sicht der technischen Planung ist bei den zu beachtenden Niederschlagsereignissen (2-, 5- und 10-jähriges Niederschlagsereignis) die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers über Versickerung gesichert. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund des starken Bewuchses und der Unebenheiten kein Wasser bis an den Tiefpunkt im Nordwesten fließen wird. Das Wasser steht bei Starkregen auf der Fläche bis es nach den jeweiligen Zeiten für die Ereignisse versickert. Für eine Fließbewegung müsste nach Aussagen des technischen Planers der Wasserstand wesentlich höher sein. Zur Sicherheit sind im nordwestlichen Bereich, somit am Tiefpunkt Mulden mit unterschiedlichen Längen und einer Tiefe bis zu 30 cm vorgesehen. Für die Ableitung des Oberflächenwassers von den Gebäuden können die entsprechenden Versickerungsmulden genutzt werden.

Eine abschließende Regelung erfolgt im weiteren Beteiligungsverfahren.

7.3 Brandschutz/ Löschwasser

Der Löschwasserbedarf ist nach DVGW-W 405 in Abhängigkeit der Art der baulichen Nutzung, der Geschossflächenzahl, der max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Gefahr der Brandausbreitung zu dimensionieren. Für den Löschwasserbedarf gelten die Richtwerte für den Grundschutz (allgemeines Brandrisiko). Die Sicherung des Grundschatzes obliegt der Stadt Bad Doberan. Darüber hinaus sollen die Löschwasserreservoirs, die ggf. erforderlich werden, auch für die Bewässerung genutzt werden; gleichermaßen gilt dies für ggf. erforderliche Brunnen.

Die Gewährleistung der ausreichenden Versorgung mit Löschwasser ist vor Satzungsbeschluss nachzuweisen.

7.4 Energieversorgung

Die Stadt Bad Doberan wird durch die E.DIS AG mit elektrischer Energie versorgt.

Die Energieversorgung ist im weiteren Planverfahren mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Der Leitungsverlauf wurde durch die E.DIS GmbH bekannt gegeben. Grundzüge der Planung sind vom Verlauf der Leitungen nicht berührt. Das Vorhaben kann in Vereinbarung mit den Zielsetzungen der E.DIS entwickelt werden. Bedenken wurden nicht vorgetragen. Der Umfang der Ausbauarbeiten ist im Rahmen der technischen Planung und weiteren Vorbereitung abzustimmen. Dies erfolgt unabhängig und parallel zum Bauleitplanverfahren.

Die E.DIS hat detailliert Hinweise unterbreitet. Hier geht es maßgeblich um die Sicherung von Leitungen und Kabeln. Um den sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten ist darauf zu achten, dass die Leitungstrassen von Baumpflanzungen freigehalten werden. Dies ist im Zuge von Antragsverfahren entsprechend zu berücksichtigen. Im Zusammenhang mit vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln, wie Kabeln, 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. Die Abstimmungen sind detailliert mit der E.DIS zu führen. Die grundstücksbezogene Erschließung kann hergestellt werden.

7.5 Gasversorgung

Nördlich des Plangebietes verläuft eine unterirdische Gashochdruckleitung DN 150, die durch die Planungsabsichten der Stadt Bad Doberan nicht berührt wird. Die Stadt Bad Doberan hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mit dem Vorentwurf die Stadtwerke beteiligt. Eine Stellungnahme ist im Verfahren bisher nicht eingegangen. Die Abstimmung mit den Stadtwerken wird gesucht. Aus Sicht der übergeordneten Gasleitungstrassen wird hier festgestellt, dass seitens der GDMcom und seitens des BIL-Portals keine Hinweise zu übergeordneten Leitungstrassen unterbreitet wurden und somit hierzu keine Belange zu beachten sind. Weitergehende Abstimmungen erfolgen im Rahmen der Vorbereitung mit dem Entwurf.

Die Hanse Gas hat mitgeteilt, dass keine Belange berührt sind. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass eine Gasversorgung nicht mehr verfolgt wird.

7.6 Telekommunikation

Die Stadt Bad Doberan ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich.

Die Stadt Bad Doberan hat die Telekom im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens beteiligt. Die Telekom hat mitgeteilt, dass keine Einwände oder Bedenken bestehen. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen, die in Randbereichen vorhanden sind, sind zu beachten. Die Planunterlagen werden zu den Verfahrensunterlagen genommen. Die Anforderungen an die Sicherung vorhandener Leitungen und Trassen sind zu beachten. Die Kabelschutzanweisung ist bei der weiteren Vorbereitung der Vorhaben entsprechend zu beachten. Die spezifischen Anforderungen der Telekom sind zu berücksichtigen.

Im weiteren Planverfahren soll auch die Anforderung mit der Eriksson Services GmbH abgestimmt werden. Hierbei geht es maßgeblich um die Auskünfte zu Richtfunktrassen.

7.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung für alle Abfälle, die an den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger überlassungspflichtig sind, ist im öffentlichen Bereich - Straße - sicherzustellen. Alle Abfälle, die nicht überlassungspflichtig sind, sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

8.1 Nachrichtliche Übernahmen

8.1.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

Im Plangeltungsbereich ist das Vorhandensein von Bodendenkmalen deren Veränderung oder Beseitigung nach fachgerechter Bergung und Dokumentation genehmigungsfähig ist, bekannt. Die konkreten Anforderungen werden im weiteren Planverfahren festgelegt.

Im Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan sind südlich der L12 nahezu flächendeckend Bodendenkmale bekannt (diese sind in der Planzeichnung dargestellt) die gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurden (Denkmäler nach Landesrecht). Es handelt sich um Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 (5) DSchG M-V). Bergung und Dokumentation sind mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege abzustimmen und müssen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten sichergestellt sein. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten im Bereich nördlich der L12 zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

8.1.2 Landschaftsschutzgebiet

Der Großteil der Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42 (bestehend aus Teil 1 und Teil 2) befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“ (L54a). Landschaftsschutzgebiete dienen u.a. der Sicherung von Landschaftsräumen mit hoher Funktionalität im Biotopverbund bei gleichzeitiger Gewährleistung der Erholungsnutzung. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 42 – Teil 1 für den Wohnmobilhafen befindet sich außerhalb des LSG.

8.1.3 Trinkwasserschutzzonen

Die Flächen des Sondergebietes Wohnmobilhafen (SO-MW) befinden sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IV des Wasserschutzgebietes Kühlungsborn (MV_WSG_1836_02).

8.2 Hinweise

8.2.1 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittel (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter Munitionsbergungsdienst das Antragsformular für ein Merkblatt über notwendige Angaben zur Kampfmittelauskunft enthalten.

8.2.2 Artenschutzrechtliche Belange

Artenschutzrechtliche Anforderungen werden in diesem Falle als Hinweise (unter Bezug auf § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG) beachtet.

Die Baufeldberäumung der Gehölze ist nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeit außerhalb dieser Zeit bedarf des gesonderten Nachweises, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) eingehalten werden. Die von Rodung betroffenen Gehölze sind vor der Baufeldberäumung auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren, Vogelnestern und Bruthöhlen (ggf. mit Endoskop, Hubsteiger) durch einen Gutachter für Fledermausschutz auf Fledermaus-/ Vogelbesatz unter Einbeziehung der ökologischen Baubegleitung zu untersuchen. Bei fehlendem Besatz aber potenzieller Eignung der Höhle ist diese zu verschließen, um eine spontane Nutzung bis zum Fälltermin auszuschließen. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Bauherrn/Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Bautätigkeit vorzulegen.

Kommt es im Zuge der Baufeldberäumung zum Verlust von Quartieren oder Brutplätzen. Sind diese im räumlichen Umfeld mittels geeigneter Fledermaus und Brutkästen auszugleichen. Art und Anzahl der Kästen ist durch die ökologische Baubegleitung festzulegen.

Bauarbeiten im Geltungsbereich sind zum Schutz der Fledermäuse und des Fischotters außerhalb der Dämmerungs- und Nachtzeit durchzuführen.

Beleuchtung im Bereich der Sonstigen Sondergebiete ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren und Fledermausgerecht (Natriumdampf- oder LED-Lampen (2500K bis 3500K ohne Blauanteil im Lichtspektrum, möglichst auf der Grundlage regenerativer Energieträger), die Leuchtkörper müssen nach unten abstrahlen) zu gestalten.

Die artenschutz-/ fachgerechte Durchführung der Arbeiten ist während der gesamten Bauzeit durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen.

Zum Schutz der Amphibien und Reptilien ist vor Beginn der Bauarbeiten, bis spätestens Anfang August entlang des Baufeldes eine Amphibien- und Reptilienleiteinrichtung zu errichten und für die gesamte Bauphase aufrecht zu erhalten.

8.2.3 Flächen für die Ver- und Entsorgung

Im Zusammenhang mit den Anforderungen der Ver- und Entsorgung werden im Rahmen der Ausführung die Vorgaben der technischen Planer berücksichtigt. Eine Darstellung im Plan erfolgt nicht.

Die Planunterlagen mit den Leitungsverläufen, die im Planverfahren bekanntgegeben wurden, werden zu den Verfahrensunterlagen genommen.

8.2.4 Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerblicher Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Die 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 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl I S. 1554) sind zu beachten. Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des BBodSchG festgestellt, sind die Grundstückseigentümer auf Grundlage von § 2 Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz- LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierfür Mitteilung zu machen.

8.2.5 Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes

Das Landesamt für innere Verwaltung hat in seiner Stellungnahme auf Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes hingewiesen. Diese sind entsprechend zu beachten.

8.2.6 Hinweise zu Leitungsverläufen und Kabeln

Um einen sicheren Betrieb und schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten sind Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen oder öffentlich genutzter Flächen ist eine Abstimmung mit den Ver- und Entsorgern durchzuführen. Diese Anforderung gilt gleichermaßen für Kabel und Leitungen, die weder freigelegt noch überbaut werden dürfen.

8.2.7 Belange der Bundeswehr

Durch die Bundeswehr wurde mitgeteilt, dass Belange der Bundeswehr berührt jedoch nicht beeinträchtigt sind. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Es erfolgt vorsorglich der Hinweis, dass bei Änderungen zum Konzept eine erneute Beteiligung der Bundeswehr vorzunehmen ist.

8.2.8 Alleenschutz

Die Baumreihen auf den Stellflächen in dem Wohnmobilhafen, innerhalb der Sondergebiete SO-WM1 und SO-WM2 sind Baumreihen im Sinne des § 19 NatSchAG M-V und gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten.

8.2.9 Naturdenkmal

Die nach § 19 NatSchAG M-V geschützte einseitige Baumreihe entlang der L 12 stellt ein Naturdenkmal im Sinne des § 28 BNatSchG i.V.m. § 14 NatSchAG M-V dar. Die Beseitigung von Naturdenkmälern sowie alle Handlungen die zur Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderungen führen können, sind verboten.

8.2.10 Gesetzlich geschützte Bäume

Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von gesetzlich geschützten Bäumen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten.

8.2.11 Hinweise zum Baumschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Erhaltungsgebote für Bäume unter Berücksichtigung verschiedenartiger Ansprüche festgesetzt.

Im Zuge der Angebotsplanung ist es das Ziel, den größtmöglichen Bestand an Bäumen dauerhaft zu sichern und zu erhalten. Für den Bereich des Sondergebietes Wohnmobilhafen (SO-WM1 und SO-WM2) werden zum derzeitigen Stand der Erstellung der Angebotsplanung nur zwingend erforderliche Rodungen berücksichtigt.

Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens konnte nach Abstimmungen die Zahl der Rodungen von 6 erforderlichen Rodungen durch Veränderung des Konzeptes auf 4 Rodungen reduziert werden. Der erforderliche Ausgleich wird entsprechend vorbereitet und realisiert.

Sollte sich unter Berücksichtigung gewichtiger Gründe der Bedarf zur Rodung von weiteren Einzelbäumen ergeben, wäre dies im Wege von entsprechenden Ausnahme- und Befreiungsanträgen bei entsprechender Nachweisführung zu berücksichtigen.

8.2.12 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht vollständig auszugleichen. Damit wird der Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes notwendig. Für den Ausgleich wird das Ökokonto bei Hinter Bollhagen LRO-062 herangezogen.

Für den Ausgleich wird die Umwandlung von Acker in extensives Grünland, die Neuanlage einer Feldhecke und eines Kleingewässers bei Hinter Bollhagen (LRO-062) umgesetzt (25.683 m² EFÄ).

Für die Anpflanzung von Einzelbäumen sind Standorte im Plangebiet festgesetzt.

Anmerkung:

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss gesichert.

8.3 Sonstige Hinweise

Zollrechtliche Belange

Das Hauptzollamt hat eine Stellungnahme abgegeben und keine Einwendungen vorgetragen. Es wird ein Hinweis unterbreitet, der auf Betretungsrechte hinweist. Diese wären außerhalb und unabhängig vom Bauleitplanverfahren zu beachten und zu regeln.

9. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42 – Teil 1 beträgt ca. 3,37 ha. Es ergibt sich hierbei folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung	Flächengröße [ha]	
Baugebietsflächen		
▪ SO Wohnmobilhafen SO-WM		1,98
▪ SO-WM1	1,43	
▪ SO-WM2	0,55	
Straßenflächen		
▪ Planstraße A (Mischverkehrsfläche)		0,38
Ausgleichsfläche		1,01
Summe des Plangebietes		3,37

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 42 wird im Wesentlichen aufgestellt, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung der bestehenden Nutzung und der Sicherung des Standortes der Traditionsrennbahn als älteste Galopprennbahn auf dem europäischen Festland zu regeln. Die Entwicklung des Standortes besitzt überregionale Bedeutung für den Tourismusstandort Bad Doberan. Aufgrund der vorhandenen Nutzung wird in diesem Fall die Prüfung von Alternativstandorten gegenstandslos.

Auswirkungen durch Veranstaltungen auf die umgebende Bebauung in Bad Doberan, das Seebad Heiligendamm und das Gut Vorder Bollhagen werden im Planverfahren überprüft. Derzeit sind die Ziele für die Traditionsrennbahn nicht verfestigt. Deshalb wurde für den Teil 1 die Planung fortgeführt. Der Wohnmobilhafen soll aufgrund des dringenden Bedarfs vorbereitet werden.

Wenn die Zielsetzungen für die Traditionsrennbahn abgestimmt sind, wird auch das Planverfahren fortgeführt. Die Verträglichkeitsnachweise für die Vereinbarkeit mit den Umweltbelangen wurden unter Berücksichtigung erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Teil 1 erbracht.

10.1 Ausgleich und Ersatz

Im Rahmen der Planaufstellung wurden die Umweltbelange überprüft. Hierzu wird den Planunterlagen gesondert der Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- und Ausgleichsregelung beigelegt. Die Auswirkungen auf den gesetzlichen Biotopschutz wurden bewertet und erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erbracht. Die Vereinbarkeit mit der Natura 2000-Schutzgebietskulisse wurde nachgewiesen.

Die möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht auszugleichen. Damit wird der Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes notwendig.

Für den Ausgleich wird das Ökokonto LRO-062 „Umwandlung von Acker in extensives Grünland, Neuanlage einer Feldhecke und eines Kleingewässers bei Hinter Bollhagen“ (25.683 m² EFÄ Kompensationsbedarf) herangezogen. Für den Ausgleich der Einzelbaumverluste wird die Pflanzpflicht im erforderlichen Umfang innerhalb des Sondergebietes im Geltungsbereich an bestehenden Baumreihen festgesetzt.

10.2 Belange der Landwirtschaft

Ein Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen erfolgt nicht. Für die Realisierung des Wohnmobilhafens werden Flächen des Stellplatzes in Anspruch genommen.

10.3 Belange der Forst

Die Flächen für die planungsrechtliche Regelung des Wohnmobilhafens befinden sich außerhalb des Waldabstandes von 30 m. Belange der Forst sind somit nicht berührt.

10.4 Bahnbelange

Die Flächen für Bahnanlagen befinden sich außerhalb des Plangebietes. Belange der Bahnanlagen werden durch die planungsrechtliche Vorbereitung des Wohnmobilhafens und der Inanspruchnahme vorhandener Verkehrsflächen (Straße) nicht berührt.

10.5 Belange des Straßenverkehrs

Die Straßenverkehrsinfrastruktur wird nicht verändert. Die Zufahrt vom Kreisverkehr an der L 12 über die Straße zur Rennbahn ist vorhanden und wird für die verkehrliche Anbindung des Wohnmobilhafens genutzt. Auswirkungen ergeben sich durch den Betrieb des Wohnmobilhafens nicht.

10.6 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10.7 Kosten

Die Aufwendungen im Zusammenhang mit der planungsrechtlichen Vorbereitung des Vorhabens werden durch die Stadt Bad Doberan und die Ostsee Wohnpark GmbH & Co.KG als Träger der Maßnahme übernommen. Darüber hinaus werden die zukünftigen Aufwendungen für die Vorbereitung der Vorhaben und die ggf. erforderliche Realisierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in städtebaulichen Verträgen geregelt.

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Planunterlagen. Es handelt sich um den Umweltbericht zum Entwurf. Berücksichtigt sind die Überprüfungen der Verträglichkeit mit der Natura 2000-Schutzgebietskulisse. Bewertet werden die Eingriffe im Rahmen der Grünordnungsplanung mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz. Bestandteil sind der Biotopbericht und der Bestandsplan der Biotope sowie der Artenschutzfachbericht.

Die Begründung zur Wahl des Standortes ist Bestandteil des Umweltberichtes. Für den konkreten Standort werden die Auswirkungen auf die Umweltbelange überprüft und der erforderliche Ausgleichs- und Ersatzumfang festgelegt.

Verfasser:
PLAN AKZENT Rostock
Landschaftsarchitektin Elke Ringel
Dehmelstraße 4
18055 Rostock

Siehe entsprechend den Umweltbericht als Bestandteil der Begründung.

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 - Teil 1
"Wohnmobilhafen bei der Pferderennbahn" (ehemals unter dem Titel
Bebauungsplan Nr. 34 der Stadt Bad Doberan „Pferderennbahn,
Baumwipfelpfad“) wurde auf der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Bad
Doberan am gebilligt.

Bad Doberan, den

(Siegel)

Jochen Arenz
Bürgermeister
der Stadt Bad Doberan

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt im Zusammenarbeit mit der Stadt Bad Doberan durch:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 – 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

TEIL 4 Anlagen

1. **Umweltbericht, PLAN AKZENT Rostock, Landschaftsarchitektin Elke Ringel, Dehmelstraße 4, 18055 Rostock inklusive Anlagen**
 - **FFH-Verträglichkeitsvorprüfung für das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1837-301 „Conventer Niederung“**
 - **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nebst Anlagen**
 - **Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz**
 - **Antrag auf Befreiung gemäß § 19 NatSchAG M-V**