

TEIL B – TEXT

FÜR DIE SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 31 DER STADT BAD DOBERAN FÜR DIE SOMMERRODELBAHN AM STÜLOWER WEG

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet – touristische Infrastruktur (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet – Infrastruktur dient zur Aufnahme von Anlagen und Einrichtungen der touristischen Infrastruktur.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes SO Infrastruktur 1 sind Einrichtungen und Anlagen der Gastronomie im Zusammenhang mit der Sommerrodelbahn und der Bewirtschaftung der Sommerrodelbahn (inklusive des SO Infrastruktur 2) zulässig:

- Funktions- und Nebenräume,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume,
- Sport- und Freizeiteinrichtungen,
- Lagerräume für Außenmobiliar wie zum Beispiel Sonnenschirme,
- Garagen- und Abstellräume für Wirtschaftsfahrzeuge und -geräte wie zum Beispiel Radlader, Rasenmäher.

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes – Infrastruktur 2 sind nur zulässig:

- Anlagen für freizeitleiche und sportliche Zwecke auf Freiflächen, die als Ergänzungsangebot dienen; z.B. Herstellung der Seilbahn.

2. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes - Infrastruktur ist die offene Bauweise zulässig.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überschreitungen der Baugrenzen durch Hauptgebäude sind unzulässig.

4. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 4.1 Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die Bezugshöhe von 21,50 m DHHN 2016 im Gebiet SO 1 – I und die Bezugshöhe von 22,00 m DHHN 2016 im Gebiet SO 2 – I.

4.2 Die Traufhöhe ist gleich der Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachaußenhaut. Die Firsthöhe bzw. der Firstpunkt ist gleich der Schnittfläche bzw. der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

**5. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)**

5.1 In dem festgesetzten Sondergebiet - Infrastruktur 1 sind Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO nur aufgrund des durch den Betrieb der Infrastruktur verursachten Bedarfes und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.2 Ausstattungselemente für den „Spielplatz“ sind innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes zulässig. Ansonsten sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes nur zulässig, sofern diese nicht dem vorübergehenden oder dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen.

**6. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Zugunsten der Betreiber, Bewirtschafter oder der Ver- und Entsorger werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt.

**7. AUFSCHÜTTUNGEN /ABGRABUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes - Infrastruktur 2 und innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind Aufschüttungen bis zu 3,00 m sowie Abgrabungen bis zu 2,00 m auf einer Fläche, die nicht mehr als 1/3 der Gesamtfläche betragen darf, zulässig.

**II. GRÜNFLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR WALD, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSgebote
(§ 1a Nr. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25, Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)**

1. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.1 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist die Errichtung von Anlagen und Geräten, die dem Spielen und der spielerischen Freizeitgestaltung sowie der Erholung dienen, zulässig. Die Flächen sind zu gestalten.

1.2 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielschiff“

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielschiff“ ist die Montage eines Spielschiffes, das der Freizeitgestaltung und Erholung dient, zulässig. Die Grundnutzung der Grünfläche wird gewahrt.

2. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT UND ARTENSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Derzeit sind innerhalb des Plangeltungsbereiches keine derartigen Maßnahmen vorgesehen und festgesetzt.

III. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

Diese Festsetzungen entsprechen denen aus der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 der Stadt Bad Doberan.

1. Die Außenwände von Gebäuden innerhalb des Plangebietes sind nur als Verblendmauerwerk, als geputzte Wandflächen oder als Außenwandflächen aus Holz zulässig. Fachwerkkonstruktionen sind zulässig; innerhalb des Gebietes sind auch Holz- oder Metallständerkonstruktionen für die Gestaltung der Außenwände zulässig.
2. Die Dachdeckung darf innerhalb des Gebietes nur als Hartdacheindeckung mit dem Grundton Rot, als Gründach oder bei flachgeneigten Dächern, Zeldächern, als Zinkdeckung, erfolgen.
3. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken. Werbeanlagen sind an Gebäuden in Form von Schildern in einer Größe von maximal 0,30 x 0,60 qm erlaubt. Die Werbung muss im Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung stehen. Ausnahmsweise ist eine freistehende Werbeanlagen mit einer größeren Fläche als Informations- bzw. Orientierungstafel zulässig.
4. Als Befestigungsarten für private Grundstücke sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Zulässig ist auch die Herstellung wassergebundener Decken oder die Herstellung bituminöser befestigter Flächen.
5. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Bodenschutz

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Rostock, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der

Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden.

Dieser Hinweis gilt für die Flächen, die nicht gesondert als Deponie dargestellt sind.

2. Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege hat in seiner Stellungnahme im Aufstellungsverfahren zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 mitgeteilt, dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Gebiet des Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt sind.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

3. Bau- und Kunstdenkmale

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege hat in seiner Stellungnahme im Aufstellungsverfahren zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 mitgeteilt, dass durch das Vorhaben keine Bau- und Kunstdenkmale berührt sind.

4. Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

5. Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Sollten während der Erdarbeiten/ Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen werden, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz verpflichtet. Er unterliegt der Nachweispflicht nach § 42 KrW-/AbfG. Diese Abfälle dürfen nicht zu erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Die Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes sind zu beachten.

6. Munitionsfunde

Sollten bei diesen Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

7. Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 Krw-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAIG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

8. Trinkwasserschutzzone

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A der Grundfassung Kühlungsborn - Bad Doberan. Die Anforderungen der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten.

9. Externe Kompensationsmaßnahme

Anstelle der bisherigen Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 werden externe Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens festgelegt. In Abhängigkeit von den artenschutzrechtlichen Anforderungen und der Eingriffsintensität des Vorhabens werden die Maßnahmen bestimmt und festgelegt.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 der Stadt Bad Doberan waren unter den textlichen Festsetzungen zwei CEF-Maßnahmen vorgesehen. Diese CEF-Maßnahmen sind ausgeführt worden.

Innerhalb der Maßnahmefläche M1 ist eine anteilige Mahd durchgeführt worden. Vor Errichtung der Sommerrodelbahn wurden 3 Steinhäufen angelegt.

Für die Maßnahmefläche M7 im südlichen Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 31 wurde die Mahd entsprechend durchgeführt. Die anteilige Mahd (ausschließlich per Hand oder per Motorsense) wurde über 3 Jahre im Juli und Oktober durchgeführt. Mit Inbetriebnahme der Sommerrodelbahn und Bereitstellung der Flächen der Sommerrodelbahn als Lebensraum für die Zauneidechse wurde die Maßnahme nicht mehr fortgeführt. Die Maßnahmefläche M7 ist nun als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme im Zusammenhang mit Eingriffen im Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 auf den Teilflächen der Maßnahmeflächen M1 und M4, die im Bereich der 1. Änderung des

Bebauungsplanes reduziert werden, vorzusehen. Die vom Land-Reitgras dominierten Flächen im Randbereich der Sommerrodelbahn sind über den Zeitraum von mindestens 3 Jahren 3- bis 4-mal pro Jahr zu mähen. Danach ist zur artenschonenden Pflege der Fläche 1-mal jährlich ab September eine Beweidung durch Schafe vorzusehen. Im Rahmen dieser Beweidung sind die Schafe über Nacht nicht auf der Maßnahme­fläche zu belassen, so dass ein Nährstoffentzug auf der Fläche erreicht werden kann.