



Stadt Bad Doberan

Landkreis Rostock
Land Mecklenburg-Vorpommern

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25

für die Sondergebiete Hotel, Thalasso-Zentrum, Öffentlicher Servicebereich in Heiligendamm, begrenzt im Norden durch die Nordseite der Promenade am Strand, im Osten durch die Ostgrenze der Seedeichstraße, den Graben östlich vom Golfteich, im Süden durch die Südseite der Kühlungsborner Straße bis zur Orangerie und im Westen durch die westliche Grenze der Promenade und die östliche Gebäudekante des Kurhauses bis zur Orangerie.

Bad Doberan, Juli 2017



Th. Semrau
Thorsten Semrau
Der Bürgermeister



Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25

für die Sondergebiete Hotel, Thalasso-Zentrum, Öffentlicher Servicebereich in Heiligendamm, begrenzt im Norden durch die Nordseite der Promenade am Strand, im Osten durch die Ostgrenze der Seedeichstraße, den Graben östlich vom Golfteich, im Süden durch die Südseite der Kühlungsborner Straße bis zur Orangerie und im Westen durch die westliche Grenze der Promenade und die östliche Gebäudekante des Kurhauses bis zur Orangerie

Inhalt:	Seite
I. Angaben zum Ursprungsplan, zur 1., 2., und 3. Änderung	3
II. Ziel und Zweck der 4. Änderung des Bebauungsplans	5
III. Rechtsgrundlagen und Verfahren	7
IV. Lage der Änderungsbereiche, Darstellung	11
V. Planungsinhalte, einzelne Gegenstände der Änderung	12
VI. Auswirkungen der Planänderung	19
VII. Hinweise	20
VIII. Maßnahmen zur Sicherung der Planung	21
IX. Sonstige Hinweise zur Umsetzung der Planung	21

Verfasser:
4. Änderung



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

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

I. Angaben zum Ursprungsplan, zur 1., 2., und 3. Änderung

Das Aufstellungsverfahren für den **Ursprungsbebauungsplan** Nr. 25 der Stadt Bad Doberan für die Sondergebiete Hotel, Thalasso-Zentrum, Öffentlicher Servicebereich in Heiligendamm, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), begann mit dem Aufstellungsbeschluss vom 07.10.2003 und wurde mit den Satzungsbeschlüssen der Stadtvertreterversammlung vom 10.06.2004 und vom 06.06.2005 gemäß § 10 des BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) geändert durch Artikel 12 des Gesetzes 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V, 1998, S. 468 und 612), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 09. August 2002 (GVOBl. M-V S. 531) beendet.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im der Ostsee-Anzeiger am 08.03.2006.

Damit trat die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 in Kraft.

Der Ursprungsbebauungsplan zielte auf die Schaffung von Planungsrecht für

- die Errichtung eines Hotels „Adlon am Meer“, bestehend aus den Logierhäusern Haus Perle bis Haus Anker, Prinzessin-Reuss-Palais, die Erweiterung der bestehenden Kolonnaden sowie zwei Neubauten südlich der Prof.-Dr.-Vogel-Straße (anstelle der abzureißenden ehemaligen Post und der ehemaligen Häuser III und IV des Residenz-Hotels),
- die Errichtung eines Thalasso-Zentrums,
- die Schaffung eines neuen öffentlichen Servicebereiches mit Gastronomie, Ausstellungs- und Versammlungsräumen, WC, Strandversorgung, Strand- und Hinterlandanbindung,
- die Ausweisung und Gestaltung eines Erholungswaldes (Kurwaldes) südl. der Prof.-Dr.-Vogel-Straße,
- die eventuell notwendigen Veränderungen am Geltungsbereich des LSG „Kühlung“ sowie Waldumwandlung für die Vorhaben und
- die Sicherung bzw. Herstellung öffentlicher Wegebeziehungen zwischen Erholungswald (Kurwald)/Kühlungsborner Straße und Promenade.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 18,8 ha und wird begrenzt

- im Norden durch die Nordseite der Promenade am Strand,
- im Osten durch die Ostgrenze der Seedeichstraße, den Graben östlich des Golfteichs,
- im Süden durch die Südseite der Kühlungsborner Straße bis zur Orangerie und
- im Westen durch die westliche Grenze der Promenade und die östliche Gebäudekante des Kurhauses bis zur Orangerie.

Die **1. Änderung** des Bebauungsplans Nr. 25 für die Sondergebiete Hotel, Thalasso-Zentrum, Öffentlicher Servicebereich in Heiligendamm, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 3316) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 01.10.2007 als Satzung erlassen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung trat die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Ablauf des 28.11.2007 in Kraft.

Gegenstände der 1. Änderung waren:

- Festsetzung der bisherigen Planstraße A als „SO Hotel“ statt als Verkehrsfläche.
- Wegfall des Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit zwischen der bisherigen Planstraße A und der Promenade (Wegelänge ca. 45 m).
- Neufestlegung der Trassen für Hauptleitungen zwischen Haus „Bischofstab“ und Seedeichstraße und des auf der Leitungstrasse liegenden „Leitungsrechts zugunsten der Versorgungsbetriebe verbunden mit dem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Baugebiete 1 und 2.
- Verringerung der Sondergebietsfläche für das Service-Zentrum (Baugebiet Nr. 4 der Planzeichnung), Heranführung des Fußweges vom Waldparkplatz gemäß Lageplan „Service-Zentrum“.
- Ausweisung von Pkw-Parkflächen und der Fahrrad-Abstellfläche auf der Südseite der Seedeichstraße gemäß der Ausführungsplanung.
- Festsetzung des Hauptwander- und Radweges auf der Westseite der Seedeichstraße statt auf der Ostseite gemäß der Ausführungsplanung.

Die **2. Änderung** des Bebauungsplans Nr. 25 für das Sondergebiete Hotel, Thalasso-Zentrum, Öffentlicher Servicebereich in Heiligendamm, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V), nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 14.12.2009 als Satzung erlassen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung trat die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans mit Ablauf des 10.03.2010 in Kraft.

Gegenstände der 2. Änderung waren:

- Verzicht auf die mobile Sturmflut-Schutzwand in der Grünfläche vor den Gebäuden der sog. Perlenkette („Perle“ im Westen bis „Bischofsstab“ im Osten), Neubau einer ortsfesten Sturmflut-Wand an der Südseite der Strandpromenade. Das zieht die teilweise Erhöhung der Strandpromenade und der vorhandenen nördlichen Begrenzungsmauer um ca. 0,5 m nach sich. Die mobile Hochwasserschutzanlage in der Grünfläche kann entfallen.
- Einordnung einer Tiefgarage als „Tunnelstellplatzanlage“ unter der Rasenfläche zwischen den Gebäuden der Perlenkette im Süden und der Promenade im Norden mit einer Zufahrt, die von der Seedeichstraße aus auch die Zufahrt zur Tiefgarage des Thalasso-Zentrums bildet und als unterirdische Zufahrt zwischen den Gebäuden „Bischofsstab“ und „Anker“ hindurchgeführt wird.
- Einordnung einer unterirdischen Zufahrt von der Tiefgarage unter der Prof.-Dr.-Vogel-Straße hindurch zum Gebäude „Ensemble Palais“, im Zwischenraum der Gebäude „Hirsch“ und „Anker“.
- Einordnung von unterirdischen Gängen, Kellern und Versorgungsräumen zwischen der Tiefgarage und den Gebäuden der Perlenkette.
- Einordnung von Verbindungsgängen und Treppenhaus/Aufzugsanlagen unter den Gebäuden der Perlenkette.
Die funktionelle Nutzung der Gebäude der Perlenkette verbessert sich wesentlich, weil über die Tiefgarage die gesamte Erschließung (Service, Fahrverkehr und Leitungen) erfolgen soll. Die Pkw-Stellplätze lassen sich in unmittelbarer Nähe zu den Zimmereinheiten anordnen.
- Ersatz von 5 Großbäumen für die bisher das Erhaltungsgebot bestand (nur 4 vorhanden).
- Festsetzung eines Standortes für einen überdachten Fahrradunterstand.
- Zulässigkeit für Wohnen in zur Hotelanlage gehörenden Apartments im Baugebiet Nr. 2.

Mit der 2. Änderung sind die Voraussetzungen für die Verbesserung des Hochwasserschutzes und der Nutzung der Gebäude der Perlenkette gegeben.

Die **3. Änderung** des Bebauungsplans Nr. 25 für die Sondergebiete Hotel, Thalasso-Zentrum, Öffentlicher Servicebereich in Heiligendamm, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509), nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 26.03.2012 als Satzung erlassen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung trat die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans mit Ablauf des 04.04.2012 in Kraft.

Gegenstände der 3. Änderung waren:

- Anpassung der Verkehrsflächen an den Bestand:
 - Kurvenbereich der Seedeichstraße Verschiebung nach Nordwesten,
 - Fahrradfläche, Verschiebung nach Westen,
 - Behinderten-Kfz-Fläche Verschiebung nach Westen.
- Anpassung der Versorgungsfläche an den Bestand:
 - Verkleinerung der Fläche,
 - Sandfangfläche in gebauter Größe am neuen Standort,
 - Abwasserpumpwerk und Trafostation am neuen Standort.
- Anpassung der Grünfläche Nr. 7 an den Bestand, Verkleinerung auf ca. 1/3.
- Leitungsrecht für die Überlaufleitung, Freihaltetrasse beidseitig 2 m ab Leitungsachse.
- Festsetzung der Sondergebietsfläche Nr. 6 für Strandversorgung mit WC-Anlage, GRZ 0,8, 1 Vollgeschoss offene Bauweise.
- Festsetzung einer Spielplatzfläche in der bisherigen Grünfläche Nr. 4 als neue Grünfläche Nr. 8 südlich der Versorgungsfläche.
- Darstellung der Treppenanlage zwischen Strandpromenade und Seedeichstraße als Verkehrsfläche statt Grünfläche.
- Festsetzung der einreihigen (statt beidseitigen) Feldhecke außen am Zaun der Versorgungsfläche.
- Keine Überplanung von Flächen des Landschaftsschutzgebietes, Übernahme der LSG-Grenzen gemäß 6. ÄVO Kühlung.

II. Ziel und Zweck der 4. Änderung des Bebauungsplans

Auf der Grundlage des Ursprungsplans und den folgenden Änderungen wurde eine teilweise Umsetzung der Planung eingeleitet.

Das gut eingeführte Grandhotel im Baugebiet 1 soll nun in seiner Attraktivität durch einen Erweiterungsbau am Severin-Palais für einen Badepavillon und einen Außenpool befördert werden.

Die erweiterten Angebote sollen der ortsansässigen Bevölkerung und den Gästen als Angebote im SPA-Bereich zur Verfügung stehen.

Damit soll der Hotelstandort weiter gefestigt und seine Wettbewerbsfähigkeit gewährleistet werden.

Im Interesse der Standortsicherung des Hotels sind Ausfallzeiten durch die geplanten Baumaßnahmen weitgehend abzuwenden, um die Wirtschaftlichkeit des Hotels zu sichern und den Personalbestand zu erhalten.

Hierzu gab es im Vorfeld in enger Abstimmung mit der Stadt Bad Doberan Untersuchungen, welche die Möglichkeiten der Erweiterung auf Flächenbedarf, Machbarkeit im laufenden Hotelbetrieb und unter Berücksichtigung geplanter nachbarlicher Erweiterungen hin, prüften.

Dabei wurden zunächst Varianten für die beabsichtigte Erweiterung des SPA-Bereichs untersucht, die umlaufend im Bereich des Severinpalais den Anbau neuer Gebäudeteile oder die flächenmäßige größere Ausdehnung in Richtung Wald vorsahen.

Im Ergebnis dieser Untersuchungen wurde festgestellt, dass diese Varianten eine komplette Neustrukturierung des Erdgeschosses nach sich ziehen, was dazu führen würde, dass der gesamte Erdgeschossbereich längere Zeit unbenutzbar wäre.

Dies kann so nicht realisiert werden.

Die einzig mögliche Variante ist daher die Erweiterung des SPA-Bereichs an der Rückseite des Severinpalais, weil nur so die Fortführung des laufenden Hotelbetriebs gesichert werden kann.

Nur so können Einschränkungen auf die restliche Hotelanlage weitgehend minimiert werden und lassen dennoch die notwendige Entwicklungsmöglichkeit der Hotelanlage zu, welche durch die Erweiterung des SPA-Bereiches dringend notwendig ist.

Die vorliegenden Änderungen am Bebauungsplan im Bereich des Baugebiets Nr. 1 -SO Hotel- zielen auf eine minimale Erweiterung des Severinpalais in östliche Richtung, um notwendige Gebäudeteile bei Wahrung der Belange aus dem Waldgesetz errichten zu können.

Mit der Ausdehnung der Bademöglichkeiten nach Norden wird es notwendig, den bisher zwischen den Kolonnaden und dem Severin-Palais festgesetzten, aber nicht realisierten Fußweg aufzugeben, um den ungestörten Badebetrieb zu ermöglichen.

Eine Umsetzung des Weges scheidet aufgrund der Eigentumsverhältnisse

Eine Prüfung alternativer Wegeführungen führte zu keinem umsetzbaren Ergebnis, da eine Durchquerung des Hotelbereichs durch eine öffentliche Wegeführung nicht realisierbar ist.

In diesem Sinne wurde auch der Aufstellungsbeschluss am 04.05.2015 von der Stadtvertreterversammlung gefasst.

Bereits im Ursprungsbebauungsplan war auch das Baufeld 4 Gegenstand der Festsetzungen. Hier soll ein Servicezentrum entstehen.

Im Baugebiet Nr. 4 - SO Servicebereich - der Planzeichnung sind bisher zulässig: Ausstellungs- und Versammlungsräume, 3 Gaststätten mit je max. 40 Innen- und max. 40 Außenplätzen, Kiosk zur Strandversorgung, Toilettenanlage.

Bei den Festsetzungen wurde seinerzeit auch von der Möglichkeit der Errichtung einer zweiten Seebrücke ausgegangen, an der auch seegehende Schiffe und Boote anlegen können, deren Gäste den Service-Bereich mit nutzen könnten.

Derzeit ist eine Umsetzung der Planung vorgesehen.

Allerdings wird dazu eine Modifizierung des Zulässigkeitsrahmens notwendig.

Ergänzend zu den bisherigen Festsetzungen werden nun folgende weitere Planungsziele angestrebt:

Im Baugebiet 4 - Sondergebiet „Servicezentrum“ - südlich der Seedeichstraße sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gebäudes mit den Nutzungen

- Einrichtungen zur Strandversorgung im Erdgeschoss des Gebäudes,
- öffentliche Toilettenanlagen,
- 3 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- gastronomische Einrichtungen ohne die bisherige Sitzplatzbeschränkung,
- Ferienwohnungen, Hotels und Pensionen als Voraussetzung für den ganzjährigen Betrieb der gastronomischen Einrichtungen,
- Ausstellungs- und Versammlungsräume sowie
- die für die o. a. Nutzungen erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage geschaffen werden.

Daneben soll das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhe um ein Vollgeschoss erhöht werden. Die absolute Gebäudehöhe ist dabei so zu begrenzen, dass die Höhe der vorhandenen historischen Gebäude an der Seedeichstraße als Maßstab dient. Die denkmalrechtlichen Belange sind zu berücksichtigen.

Da die bisherige Beschränkung der Sitzplätze für die gastronomischen Einrichtungen städtebaulich nicht begründbar ist und dem späteren Betreiber die erforderliche Flexibilität eingeräumt werden soll, ist die Aufgabe der Sitzplatzbeschränkung sinnvoll.

Einrichtungen zur Strandversorgung, Toilettenanlagen sowie Ausstellungs- und Versammlungsräume sollen auch weiterhin Teil des Nutzungskonzeptes bleiben. Dabei soll die Strandversorgung im Erdgeschoss und die öffentlichen Toiletten barrierefrei angeordnet werden.

Ein Teil des geplanten Gebäudes soll zudem Ferienwohnungen sowie maximal 3 Wohnungen für Betreiber enthalten. Diese Nutzungen stellen nicht nur eine sinnvolle Ergänzung des bisherigen Konzepts in dieser exklusiven Lage innerhalb des Seeheilbades dar, die Ferienwohnungen sind auch eine Voraussetzung für den ganzjährigen Betrieb der gastronomischen Einrichtungen.

Das geplante Gebäude soll in seiner Höhe die vorhandenen Gebäude an der Seedeichstraße nicht wesentlich überschreiten. Um aber auch eine moderne Formensprache in der Architektur des geplanten Gebäudes zu ermöglichen, wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von bisher zwei auf künftig drei erhöht. Gleichzeitig wird über eine Festsetzung der absoluten Gebäudehöhe gewährleistet, dass sich das Gebäude harmonisch in das Ortsbild einfügt. Die Belange des Denkmalschutzes und die Wahrung des Charakters des Seeheilbades sind zu berücksichtigen.

Die notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden.

In diesem erweiterten Sinne wurde der Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 vom 04.05.2015 von der Stadtvertreterversammlung am 30.05.2016 um diese Planungsziele ergänzt.

Da die Planung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 der Innenentwicklung und Nachverdichtung dient und der § 13a BauGB gemäß § 13a Abs. 4 BauGB ausdrücklich auch für die Änderung von Bebauungsplänen angewandt werden kann, soll das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB Anwendung finden.

Daneben dient die 4. Änderung des Bebauungsplans der Beförderung von Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben, denen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden soll.

III. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Aufgrund des § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Vereinfachung von Verfahren des Hochwasserschutzes (Hochwasserschutzgesetz II) vom 30. Juni 2017 (BGBl. I, S. 2193), kann die Stadt Bad Doberan für die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 das beschleunigte Verfahren anwenden, da die Planung der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) dient.

Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB kommt die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausdrücklich auch für die Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen in Frage.

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

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

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

- Mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 wird das Baugebiet 1 in ganz geringem Maße, um etwa 282,56 m² zulasten einer privaten Grünfläche und des bisherigen Fußwegs erweitert. Bestehende Baugebiete werden lediglich hinsichtlich ihrer überbaubaren Grundstücksfläche, des Maßes und der Art der baulichen Nutzung modifiziert.
Alle Flächen, die Gegenstand des Bebauungsplans sind, verfügen bereits jetzt grundsätzlich über das entsprechende Recht einer baulichen Nutzung. Ein Prüfbedarf auf die Größe der zulässigen Grundfläche oder voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls) besteht nicht.
- Mit den Festsetzungen der 4. Änderung werden keine Vorhaben ermöglicht oder deren Zulässigkeit begründet, für die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Dieses Ausschlusskriterium kommt hier nicht in Betracht.
- Der Stadt Bad Doberan sind keine Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) im vorliegenden Raum bekannt, die durch die 4. Änderung beeinträchtigt würden. Auch ist nicht erkennbar, dass Erhaltungsziele oder der Schutzzweck nicht direkt betroffener Gebiete beeinträchtigt würden.

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

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB

- sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend anzuwenden,
- kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen,
- soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden, und
- gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

- Der Aufstellungsbeschluss wurde von der Stadtvertreterversammlung am 04.05.2015 gefasst. Mit Beschluss vom 30.05.2016 erfolgte die Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses.
Die Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfolgte am 20.07.2016. Dabei wurde auch bekanntgemacht, dass die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.
- Hier wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
Allerdings erhielt die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Rahmen einer Einwohnerversammlung anhand des Vorentwurfs am 25.08.2016 zu unterrichten und sich während der Einwohnerversammlung zur Planung zu äußern.
- Von einigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich besonders von der 4. Änderung betroffen ist, wurde mit Schreiben vom 19.07.2016 die Stellungnahme zum Vorentwurf im Sinne von § 4 Abs. 1 BauGB eingeholt.
- Nach Billigung des Entwurfs durch die Stadtvertreterversammlung wurde die Öffentlichkeit im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Begründung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.04.2017 bis zum 22.05.2017 beteiligt.
Die öffentliche Auslegung wird mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen zum Entwurf während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 4. Änderung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Abdruck im "Ostsee-Anzeiger", amtliches Bekanntmachungsblatt der Stadt Bad Doberan, am 12.04.2017 ortsüblich bekanntgemacht und dann entsprechend durchgeführt.
- Von den berührten Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden die Stellungnahmen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.04.2017 eingeholt.
In dieses Verfahren werden die Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) und die Abstimmung der Planung mit den benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) verfahrenstechnisch integriert.
- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden (§ 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Der Flächennutzungsplan stellt für den vorliegenden Bereich bereits auch die mit der 4. Änderung beabsichtigten Nutzungen übereinstimmend dar.

Der vorliegende Bebauungsplan und auch seine 4. Änderung sind also vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Bedarf zur Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB besteht also nicht.

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

Allerdings werden durch die 4. Änderung keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst. Der Ausdehnung des Baugebiets 1 im Umfang von etwa 282,56 m² steht die Aufgabe der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Fußweg im Umfang von etwa 298,00 m² gegenüber. Der Fußweg wird in eine private Grünfläche mit entsprechendem Erhaltungsgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen umgewandelt.

Nach Auffassung der Stadt Bad Doberan besteht daher keine Notwendigkeit, die Änderungen im Eingriffs-/Ausgleichgefüge genauer zu untersuchen.

Die entsprechenden Besonderheiten bei den Bekanntmachungen sind zu beachten.

Nach abschließender Prüfung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB), soll die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 für die Sondergebiete Hotel, Thalasso-Zentrum, Öffentlicher Servicebereich in Heiligendamm, begrenzt im Norden durch die Nordseite der Promenade am Strand, im Osten durch die Ostgrenze der Seedeichstraße, den Graben östlich vom Golfteich, im Süden durch die Südseite der Kühlungsborner Straße bis zur Orangerie und im Westen durch die westliche Grenze der Promenade und die östliche Gebäudekante des Kurhauses bis zur Orangerie, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Vereinfachung von Verfahren des Hochwasserschutzes (Hochwasserschutzgesetz II) vom 30. Juni 2017 (BGBl. I, S. 2193), durch die Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen werden.

Gemäß der Überleitungsvorschriften des § 245c BauGB -Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt- wurde das Verfahren allerdings auf der Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722), durchgeführt.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 in Kraft.

Für die vorliegende Planung werden die Vorschriften:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I, S. 2193),
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) und
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063)

unmittelbar und vollständig wirksam.

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

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

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

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

IV. Lage der Änderungsbereiche, Darstellung

Die Festsetzungen der 4. Änderung beziehen sich auf zwei Bereiche des Bebauungsplans Nr. 25, die einmal im westlichen Bereich und einmal im östlichen Randbereich liegen.

Im westlichen Bereich wird das Baugebiet Nr. 1 -Hotel- in geringem Maße ausgedehnt und die überbaubaren Grundstücksflächen werden zur Erweiterung des Badebereichs am Severin-Palais und die Anlage eines Außenpools ausgedehnt, ohne dass die Errichtung von Hochbauten zulässig wird.

Daneben wird die öffentliche Wegeführung in diesem Bereich aufgegeben und der Badebetrieb im Außenpool störungsfrei gestaltet.

Im Sondergebiet 4 -Servicezentrum- im Osten des Bebauungsplangebiets soll ein Servicezentrum entstehen.

Die derzeit beabsichtigte Umsetzung der Planung erfordert allerdings aus verschiedenen nachvollziehbaren Gründen eine Modifizierung des Zulässigkeitsrahmens.

Die bisher beschränkenden Festsetzungen sollen aufgehoben und weitere Arten der baulichen Nutzung zugelassen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung soll angepasst werden, um eine wirtschaftliche Umsetzung der Planung zu ermöglichen.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden durch Änderungsbefehle in den Teil B Text eingefügt.

Die Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung stellen sich durch Überarbeitung der entsprechenden Festsetzungstabellen dazu im Teil A Planzeichnung dar.

Die Änderungen werden in Anlehnung an den Änderungserlass des Ministeriums für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 11. April 2001, Az.: VIII 230a 5.10.18.12, dargestellt.

Die einzelnen Festsetzungen der 4. Änderung werden durch stark farbige Darstellung und unter Verwendung der gegebenenfalls modifizierten oder entwickelten Planzeichen der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. 2011 I S. 1510) vorgenommen. Davon überlagerte „alte“ Festsetzungen werden vollständig aufgehoben.

Die gesonderte Aufhebung von Festsetzungen wird durch rotes Auskreuzen vorgenommen.

Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen erfolgen über so genannte Änderungsbefehle.

Nach Abschluss des Verfahrens ist beabsichtigt eine interne Arbeitsfassung aufgrund der 4. Änderung anzufertigen, um den Umgang mit dem Bebauungsplan in der Fassung der bisherigen Änderung zu erleichtern.

V. Planungsinhalte, einzelne Gegenstände der Änderung

Aufgrund der unter „II. Ziel und Zweck der 4. Änderung des Bebauungsplans“ geschilderten Problematik wird es notwendig, das **Baugebiet Nr. 1 - SO Hotel** - geringfügig nach Norden auszudehnen und die bisherigen überbaubaren Grundstücksflächen nach Norden und Osten auszudehnen. Die Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche nach Norden dient lediglich der Anordnung eines Außenpools und erhält daher keine Angaben zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Gebäudeähnliche bauliche Anlagen sind hier nicht zulässig.

Gegenüber dem Vorentwurf konnte aufgrund der weitergediehenen Planung die Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche mit dem Entwurf wesentlich differenzierter vorgenommen werden. Damit wurde auch denkmalpflegerischen Anregungen zur bisherigen Ausdehnung der baulichen Nutzung entsprochen, die eine zu große Ausdehnung der neuen Baukörper befürchteten.

Ziel ist die Attraktivitätssteigerung des Severin-Palais durch den Anbau eines Badepavillons und eines Außenpools.

Damit soll der Hotelstandort weiter gefestigt und seine Wettbewerbsfähigkeit gewährleistet werden.

Im Interesse der Standortsicherung des Hotels sind Ausfallzeiten durch die geplanten Baumaßnahmen weitgehend abzuwenden, um die Wirtschaftlichkeit des Hotels zu sichern und den Personalbestand zu erhalten.

Nach der Aufgabe von Untersuchungen, welche die Möglichkeiten der umlaufenden Erweiterung untersuchten und den gesamten Erdgeschossbereich des Severinpalais längere Zeit unbenutzbar gemacht hätten, wurde für die notwendige Erweiterung die Rückseite des Severinpalais favorisiert, weil dabei die Möglichkeit des fortführenden laufenden Hotelbetriebes gesichert wird.

Die Einschränkungen auf die restliche Hotelanlage werden somit weitgehend minimiert und lassen dennoch die notwendige Entwicklungsmöglichkeit der Hotelanlage zu, welche durch die Erweiterung des SPA-Bereiches dringend notwendig ist.

Die Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen zur Erweiterung des SPA-Bereichs des Severinpalais berührt den östlich angrenzenden Erholungswald. Aufgrund des § 22 Absatz 3 des Landeswaldgesetzes vom 8. Februar 1993 (GVOBl. M-V S. 90) hat das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz nach Anhörung der betroffenen Waldbesitzer und Gemeinden sowie Jagdausübungsberechtigten am 17. Dezember 2009 die Verordnung über den „Kur- und Erholungswald Heiligendamm“ verordnet. Mit der Bekanntmachung im GVOBl. M-V S. 23, GS Meckl.-Vorp. 790-2-10, trat die Verordnung ab dem 28.01.2010 in Kraft.

Zur Stabilisierung des Waldrandes wird folgende textliche Festsetzung 7.4 eingefügt:

„Auf den in der Planzeichnung festgesetzten **Flächen zur Stabilisierung des Waldrandes** sind in Abstimmung mit der Forstbehörde die Baumarten 1. Ordnung zu je 50 % in *Ilex aquifolium* (Stechpalme oder Hülse) und *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn) als Baumart 2. Ordnung und Strauchart umzubauen.

Die festgesetzten Flächen der Pflanzungen haben je Feld (138 m² und 116 m²) artenrein (je eine Gruppe) zu erfolgen. Zu verwenden sind Großpflanzen jeweils mit einer Höhe von mindestens 0,8 m.

Im Rahmen der Pflanzungen dürfen nur zertifizierte Pflanzen verwendet werden.

Die Pflanzen sind vor Umsetzung des Bauvorhabens in einem Verband von 0,8 m x 0,8 m im Rahmen einer Pflanzung nach anerkannten fachlichen Grundsätzen als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung, in jedem Fall aber in frostfreiem Boden mittels Pflanzung mit Spaten auszubringen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzungen sind 5 Jahre durch einen mindestens 1,8 m hohen Zaun zu sichern.

Im Rahmen der Pflege der Pflanzungen ist dauerhaft durch Aushieb ankommender Bäume 1. Ordnung, hier namentlich Buche, Eiche, Bergahorn, Esche und andere sicherzustellen, dass keine Baumarten 1. Ordnung durch den Schirm der Baumarten 2. Ordnung und der Sträucher hindurch wachsen.

Die Ausführung und Umsetzung oben genannter Maßnahmen müssen dauerhaft sicher stellen, dass damit der Schutzzweck nach § 3 Abs. 2 Punkt 2 der Waldabstandsverordnung M-V gewährleistet bleibt.“

Daneben wird die öffentliche Wegeführung in diesem Bereich zum Erreichen der Promenade und der Seebücke planungsrechtlich aufgegeben und der Badebetrieb im Außenpool störungsfrei gestaltet. Damit im Zusammenhang wird auf die zwischenzeitlich eingetretene Grundstücksbildung reagiert und die Abgrenzung der Zweckbestimmungen von Grünflächen angepasst.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans war durch Baugrenzen ein Standort für einen überdachten Fahrradunterstand im Baugebiet Nr. 1 festgesetzt worden. Diese Festsetzung wird nun aufgegeben. Offensichtlich ist diese Einrichtung kein Gegenstand der Planungen zur Hotelerweiterung mehr.

Aufgrund der Ausdehnung des Außenpools wird das Baugebiet im Umfang von 282,56 m² geringfügig nach Norden ausgedehnt. Darin enthalten ist auch eine vernachlässigbare Ausdehnung des Baugebiets im Umfang von 39,90 m² durch die Aufgabe des Fußwegs im Bereich der Prof.-Dr.-Vogel-Straße.

Mit der Ausdehnung der Bademöglichkeiten nach Norden wird es notwendig, den bisher zwischen den Kolonnaden und dem Severin-Palais festgesetzten, aber nicht realisierten Fußweg aufzugeben, um den ungestörten Badebetrieb zu ermöglichen.

Bereits im Ursprungsplan wurde als Ziel formuliert:

- die Sicherung bzw. Herstellung öffentlicher Wegebeziehungen zwischen Erholungswald (Kurwald)/Kühlungsborner Straße und Promenade.

Nach umfangreicher Prüfung der Möglichkeiten zur Sicherstellung dieser Wegeverbindung ergaben sich keinerlei realistische Möglichkeiten zu ihrer Umsetzung.

Daher verbleibt das bisherige Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der Baugebiete 1 und 2. In konsequenter Weiterentwicklung der nicht bestehenden Möglichkeit der Umsetzung einer entsprechenden Wegeverbindung werden auch der die Prof.-Dr.-Vogel-Straße querende Gehweg und dessen Weiterführung bis zur Promenade aufgegeben.

Damit wird ein ursprüngliches Ziel der Planung wegen nicht möglicher Umsetzung aufgegeben.

Die aufzugebende Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung wird mit der vorliegenden Änderung weitgehend der privaten Grünfläche der Zweckbestimmung Parkanlage zwischen den Baugebieten 1 und 2 und geringfügig dem Baugebiet 2 zugeordnet.

Damit im Zusammenhang stehend, wird ein Teil des in den östlich angrenzenden Waldflächen dargestellten Wanderwegs aufgegeben.

Mit der Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche im Baugebiet Nr. 1 - SO Hotel - treten nunmehr auch artenschutzrechtliche Aspekte im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans auf, die bislang bei den bisherigen Planungen noch keine Berücksichtigung fanden.

Daher wurden, angeregt durch die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde, im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages durch das Büro PLAN AKZENT Rostock, Landschaftsarchitektin Elke Ringel, im Juni 2017 die entsprechenden Untersuchungen vorgenommen.

Sie sind hier im Wesentlichen wiedergegeben.

Das Gebäude wurde im Juni 2017 zweimal tagsüber von außen begangen. Für die potentielle Untersuchung des Gebäudes kam ein Fernglas zum Einsatz. Dabei wurden an der betroffenen Außenwand des Gebäudes gezielt Spalten und Hohlräume auf aktuell

besetzte Quartiere (Anwesenheit von Tieren) sowie nach Spuren einer Besiedelung (Kotnachweise) untersucht.

Die Ermittlung von Besiedlungsspuren gebäudegebundener Vogelarten bestand in der Sichtung von Nestern sowie Kot und Nahrungsresten (Gewölle) ebenfalls an der nördlichen Gebäudeaußenwand.

Die Untersuchung auf dem Gelände erfolgte auch hinsichtlich von Spuren von Nagetieren wie dem Sieben- oder Gartenschläfer sowie Reptilien. Des Weiteren wurden geprüft, ob auf Insekten u.a. Nester von Hornissen bzw. Wildbienen vorhanden sind.

Insekten

Aufgrund der aktiven Nutzung des Gebäudes und regelmäßiger Sanierungsarbeiten ist der Besatz durch Insekten unwahrscheinlich. Hornissen- oder Wildbienenester wurden bei den zweimaligen Begehungen nicht gefunden.

Amphibien und Reptilien

In der weiteren Umgebung sind Gewässer vorhanden, so dass potentiell Amphibienarten wie Erdkröte, Laubfrosch, Wechselkröte und Rotbauchunke vorkommen können. In Anbetracht der intensiven Pflege der Biotope ist von einer geringen Eignung als Landhabitat für diese Tiergruppe auszugehen. Ähnlich ist für die Reptilien anzunehmen. Die Fläche ist teilweise verschattet und bietet wenig Habitatsignung für die Zauneidechse. Ein Vorkommen der Waldeidechse und der Blindschleiche in den Randbereichen bzw. innerhalb der Gehölzbiotope ist möglich.

Da von der Baumaßnahme besonders an den Randflächen Amphibien und Reptilien betroffen sein können, wird zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG folgende Maßnahme empfohlen:

- *Aufstellen eines temporären Schutzzaunes für Reptilien (Zauneidechsen) einschl. ökologischer Baubegleitung. Reptilienschutzzaun mit Überkragung während der Bauphase (gilt für die Baufeldgrenze zum angrenzenden Waldbiotop)*

Brutvögel

Als in gebäudebrütenden Vogelarten kommen u.a. der Haussperling, der Hausrotschwanz, der Turmfalke, der Storch und Schwalben, Blaumeisen aber auch die Schleiereule oder Sonderfälle wie der Buntspecht in Frage.

Die Untersuchung des Gebäudes erbrachte keine Nachweise von Schwalben.

Jedoch sind in an den angrenzenden Gebäuden innerhalb der Hotelanlage Mehlschwalbennester zu sehen. Des Weiteren sind durch die derzeitigen Baumaßnahmen in der Umgebung offene lehmige Stellen für Schwalben verfügbar.

Aufgrund der Position, den Zugangsmöglichkeiten und der intensiven Nutzung des Gebäudes als Teil der Hotelanlage inklusive einer entsprechenden nächtlichen Beleuchtung ist eine Eignung des Bereiches für Schleiereulen, Störche oder aber Turmfalken als sehr gering einzustufen. Spuren oder Nester für kleinere Gebäudebrüter waren aktuell nicht ersichtlich, sind aber potentiell nicht auszuschließen.

Auf dem Gelände bieten die vorhandenen Gehölze Möglichkeiten für Frei- Nischen- und Höhlenbrüter. Für viele Brutvögel mit einer Bindung an Gehölze mindern jedoch die Siedlungsnähe inklusive der nächtlichen Beleuchtung und vor allem die hohe Pflegeintensität die Eignung der Gehölzbiotope als Fortpflanzungsstätte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

Da Nester von vor allem Gehölzbrütern und potentiell von Gebäudebrütern wie der Mehlschwalbe möglich sind, sollte der Umbau außerhalb der Brutzeit der hier zu berücksichtigenden Arten sowie unter Berücksichtigung des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG **im Zeitraum vom 01.10.- 21.03.** erfolgen. Dies gewährleistet, dass keine Zerstörung, Verletzung oder Tötung von Gelegen, Bruten oder gegebenenfalls auch Altvögeln erfolgt.

Die zu erwartenden Störungen sind im nördlichen Teil des Gebäudes und werden als unerheblich eingeschätzt. Veränderungen des Mikroklimas werden durch die Baumaßnahme voraussichtlich nicht zu Stande kommen. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden durch folgende Maßnahme vermieden:

- *Bauzeitenregelung 1. Oktober - 21. März (gilt für die Gehölze und den Bereich der nördlichen Gebäudefassade)*

Fledermäuse

Das Gebäude weist für eine Besiedlung durch Fledermäuse wenig geeignete Strukturen auf. An der geplanten Fläche angrenzend sind mehrere Fledermauskästen im Waldbereich vorhanden, die auf eine Anwesenheit bzw. Nutzung der Bereiche durch Fledermäuse hindeuten. Fledermäuse besiedeln im Jahreszyklus verschiedene Quartiere wie Wochenstuben, Sommer- bzw. Zwischenquartiere und Winterquartiere, so kann mit der zweimaligen Untersuchung nur der aktuelle Zustand beurteilt werden. Am Gebäude sind nur wenige Nischen vorhanden. Für die Nutzung als Wochenstube gibt es keine aktuellen Hinweise. Ein potentiell Winterquartier oder ein Nutzung als Zwischenquartier lässt sich grundsätzlich nicht vollständig ausschließen.

Für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Fledermäuse können im Zuge des geplanten Erweiterungsbaus Tötungen ausgeschlossen werden, wenn sich keine Winter-, Sommer- und Zwischenquartiere im Gebäude in dem Zeitraum befinden. Dies muss vor dem Bau fachgutachterlich festgestellt werden. Werden bei den Bauarbeiten insbesondere im Dachbereich Fledermäuse aufgefunden, so sind diese mittels entsprechender Nistkästen umzusetzen.

Die untere Naturschutzbehörde ist dann umgehend über den Fund zu informieren und ein weiteres Vorgehen hinsichtlich des Umfangs der zu schaffenden Ersatz- Winterquartiere in Form von entsprechend geeigneten Fledermauskästen abzustimmen. Zusammenfassend sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung notwendig:

- *Bauzeitenregelung 1. November - 28. Februar (gilt im Dachbereich und für die Bäume)*

Die Nutzung des gesamten Gebäudes als Zwischen-, Sommer- und Winterquartier von Fledermäusen kann nicht ausgeschlossen werden. Jedoch wird nur ein geringer Teil des Gebäudes baulich verändert, so dass sich im Gebäude weitere Bereiche mit ähnlichen Voraussetzungen befinden. Der Verlust mittels Anbringen verschiedener Ersatzquartiere kann außerhalb oder innerhalb des Gebäudes ausgeglichen werden.

- *CEF-Maßnahme: Ersatz von Quartieren gebäudebewohnender Fledermausarten durch Anbringen von Fledermauskästen. Es werden pauschal 4 Nistkästen empfohlen und bei Nachweis der Tiere 1:2 zusätzlich.*

Da gerade spaltenbewohnende Fledermausarten ihre Quartiere während des Jahres häufig wechseln und mit der vorhandenen Bausubstanz bzw. vorhandenen Bäumen potenziell kleinere Quartiere vorhanden sind, muss dies in ausreichender Anzahl erfolgen. Geeignete Ersatzquartiere stellen hierbei z.B. Kästen des Typs „Schwegler WQ 1“ dar. Diese Ganzjahres-Fassaden-Quartiere sind aufgrund ihrer Konstruktion sowohl als Wochenstuben wie auch als Winterquartiere geeignet. Aufgrund der Geräumigkeit der Kästen ist ein Ausgleich von 1:2 (Verlust : Ersatz) ausreichend. Sie sollten im angrenzenden Waldgebiet in mindestens 5 m Höhe in unterschiedlicher Ausrichtung (vornehmlich Süd und West) montiert werden, um eine möglichst hohe Vielfalt verschiedener Klimate zu erreichen.

Die Maßnahme muss vor der Bauphase ausgeführt werden, um die Funktionalität der Lebensstätten im räumlichen Umfeld zu sichern. Die Gefahr der Tötung von Fledermäusen in ihren Quartieren besteht insbesondere in zwei Fällen. Einerseits ist das Tötungsrisiko dann erhöht, wenn die Tiere bei geringen Temperaturen eine stark eingeschränkte Mobilität aufweisen und andererseits ist das Risiko sehr hoch, wenn noch nicht selbständige Jungtiere in den Quartieren anwesend sind. Da der genaue Status des Hotels unbekannt ist, muss einer potentiellen Betrachtung zufolge sowohl von Winterquartieren als auch von Wochenstuben ausgegangen werden. Im Rahmen der Umbauarbeiten für die Erweiterung sind Arbeiten an der Fassade zu erwarten.

Um eine Tötung der Tiere in allen potenziellen Gebäudequartieren und nach der Erweiterung zu vermeiden, sind folgende Regelungen vorgesehen:

- *Bauzeitenregelung zum Schutz von Fledermäusen: Erweiterung des Hotelgebäudes im Zeitraum vom 1. Dezember bis 28. Februar (dies gilt für den Bereich Dachboden und Fassade, wenn ein Winterquartier ausgeschlossen werden kann)*

Mit dieser Bauzeitenregelung wird gewährleistet, dass der Quartierverlust in einen Zeitraum fällt, bei dem die Fortpflanzung mit dem Flüggewerden der Jungtiere abgeschlossen ist. Je nach Witterungsverlauf begeben sich die Tiere ab Herbst in die Winterquartiere.

Aufgrund des potenziellen Besatzes des Gebäudes mit Fledermäusen ist ein etwas stärker eingeschränkteres Zeitfenster für den Erweiterungsbau vorhanden, sofern Winterquartiere nachgewiesen werden. Die aus Sicht der Brutvögel optimale Bauphase im Winter kollidiert zum Teil mit dem Winterschlafphase der Fledermäuse.

Das ist in der Bauplanung zu beachten.

Weitere Säugetiere:

Das Vorkommen von Nagetiere wie der Siebenschläfer- oder Gartenschläfer ist nicht zu erwarten, da in der Umgebung kaum für die Tiergruppe notwendige Sommer- Nahrungshabitate wie z.B. ein Obstgarten vorhanden sind. Somit wird ein Vorkommen von Schläfern ausgeschlossen.

Für die Artengruppe der Reptilien, Brutvögel und Fledermäuse sowie alle sonstigen nach europäischem Recht zu betrachtenden Schutzgüter kann davon ausgegangen werden, dass durch die Erweiterung des Hotelgebäudes in Heiligendamm **Konflikte** mit dem Artenschutzrecht nach § 44 (1) BNatSchG entstehen. Für Schläfer, Hornissen und Wildbienen liegt keine Betroffenheit vor.

Dementsprechend sind Maßnahmen in Form von Bauzeitenregelungen, Schutz- oder Vermeidungsmaßnahmen bzw. CEF-Maßnahmen (Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion) vorzusehen.

Daraufhin konnten die textlichen Festsetzungen wie folgt entsprechend ergänzt werden:

„9.18 Artenschutz

- Aufstellen einer temporären Leiteinrichtung für Reptilien (Zauneidechsen) einschließlich ökologischer Baubegleitung.
Die Maßnahme der Schutzzäunung muss vor der Fortpflanzungszeit und bis zum Beginn der Winterruhe erfolgen. Die Schutzzäunung durch einen Reptilienzaun mit Krabung ist vor der Baufeldberäumung durchzuführen und während der gesamten Bauzeit aufrechtzuerhalten.
Der Reptilienzaun ist an der Baufeldgrenze im Bereich Waldgrenze zu errichten.
- Bauzeitenregelung zum Schutz der Brutvögel:
Der Erweiterungsbau ist nach den Vorgaben des § 39 Abs. 5, Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum vom 1. Oktober - 1. März d.h. außerhalb der Hauptbrutzeit der Arten durchzuführen. Hier eingeschlossen ist der partielle Erweiterung des Hotels im Bereich Nordseite zur Raumabgrenzung, falls durch einen Fledermausbesatz nicht andere Vorgaben bestehen.
- Bauzeitenregelung zum Schutz von Fledermäusen:
Eine partielle Erweiterung des Hotelgebäudes (gilt im Dachboden- und Außenfassadenbereich) darf nur im Zeitraum vom 1. Dezember bis 28. Februar erfolgen (eine Verlängerung der Bauzeit ist nur mit ökologischer Baubegleitung bis April bzw. ab Oktober möglich).
- CEF-Maßnahme:
Ersatz von Vogelnestern durch Anbringen von Vogelnistkästen für Gehölz- und Gebäudebrüter im Verhältnis 1:2 (Verlust:Ersatz) sofern gutachterlich Nester nachgewiesen werden, aber mindestens 5 Nistkästen als Ersatz für den Habitatsverlust.
- CEF-Maßnahme:
Ersatz von Quartieren gebäudebewohnender Fledermausarten durch Anbringen von Fledermauskästen: Kästen im Verhältnis 1:2 (Verlust:Ersatz) sofern gutachterlich Quartiere nachgewiesen werden. Empfohlen werden mindestens 4 Fledermauskästen als Ersatz für den Habitatsverlust.
- Vor jedem einzelnen konkreten Bauvorhaben ist zusätzlich ein entsprechender artenschutzfachlicher Fachbeitrag einzureichen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38, 39 und 44 BNatSchG“

Zur Aufnahme dieser Festsetzungen nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfs liegt die Zustimmung des Eigentümers der Flächen vor.

Im **Sondergebiet 4 -Servicezentrum-** im Osten des Bebauungsplangebiets soll ein Servicezentrum entstehen. Daher waren laut der textlichen Festsetzung 1.5 bestimmte Regelungen getroffen worden.

„1.5 Im Baugebiet Nr. 4 - SO Servicebereich - der Planzeichnung sind zulässig: Ausstellungs- und Versammlungsräume, 3 Gaststätten mit je max. 40 Innen- und max. 40 Außenplätzen, Kiosk zur Strandversorgung, Toilettenanlage.“

Die derzeit beabsichtigte Umsetzung der Planung erfordert allerdings aus verschiedenen nachvollziehbaren Gründen eine Modifizierung des Zulässigkeitsrahmens.

Die bisherige Beschränkung der Sitzplätze für die gastronomischen Einrichtungen ist städtebaulich nicht begründbar und dem späteren Betreiber soll die erforderliche Flexibilität eingeräumt werden.

Einrichtungen zur Strandversorgung, Toilettenanlagen sowie Ausstellungs- und Versammlungsräume sollen auch weiterhin Teil des Nutzungskonzeptes bleiben. Dabei soll die Strandversorgung im Erdgeschoss und die öffentlichen Toiletten barrierefrei angeordnet werden.

Ein Teil des nun geplanten Gebäudes soll zudem Ferienwohnungen sowie maximal 3 Wohnungen für Betriebsinhaber und Betreiber enthalten. Diese Nutzungen in den oberen Geschossen stellen nicht nur eine sinnvolle Ergänzung des bisherigen Konzepts in dieser exklusiven Lage innerhalb des Seeheilbades dar. Die Ferienwohnungen sind auch eine notwendige Voraussetzung für einen wirtschaftlichen und angestrebten ganzjährigen Betrieb der gastronomischen Einrichtungen auch für die allgemeine Öffentlichkeit. Sie stellen zudem die erforderliche Flexibilität des späteren Betreibers sicher, der eine erhebliche Leistung für öffentliche Nutzungen erbringen soll.

Daher werden nun folgende zulässige Nutzungen in dem Sondergebiet 4 -Servicezentrum- festgesetzt:

- “1.5 Im Baugebiet Nr. 4 - SO Servicezentrum - der Planzeichnung sind zulässig:
- Ausstellungs- und Versammlungsräume,
 - **gastronomische Einrichtungen,**
 - **Kiosk und andere Einrichtungen zur Strandversorgung im Erdgeschoss,**
 - **öffentliche Toilettenanlagen,**
 - **3 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,**
 - **Ferienwohnungen,**
 - **Hotels, Pensionen,**
 - **öffentlich begehbare Dachterrasse in einem Teilbereich und**
 - **die für die o. a. Nutzungen erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage und ebenerdige Behinderten- sowie Bedarfsstellplätze (Service, Belieferung, öffentliche Dienste)**
- (§ 11 Abs. 2 BauNVO“

In roter Schrift sind die ergänzten oder geänderten Festsetzungen gekennzeichnet.

Daneben soll das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschoss und die zulässige Gebäudehöhe in Anlehnung an den historischen Bestand um 1,65 m erhöht werden. Die zulässige Gebäudehöhe wird dabei so begrenzt, dass die Höhe der vorhandenen historischen Gebäude an der Seedeichstraße als Maßstab dient. Damit werden die dort vorhandenen maximalen Gebäudehöhen von 12,85 m über HN bzw. 10,65 m über Gelände auch im Baugebiet 4 -Servicezentrum- zulässig.

Somit wird auch den möglichen denkmalpflegerischen Belangen und der Wahrung des prägenden, historisch gewachsenen, städtebaulichen Charakters des Seeheilbades entsprochen.

Daneben sollen Bereiche der Dachterrasse auf dem 3. Vollgeschoss öffentlich genutzt werden können.

Die notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage angeordnet werden.

Diese Festsetzungen erfolgen durch eine Anpassung der Tabellen (Tabelle 1 und Tabelle 2) zum Maß der baulichen Nutzung in der Planzeichnung.

Sie lauten nun:

Tabelle 1:
Festsetzungen je Baugebiet zum Maß der baulichen Nutzung

Baugebiet Nr.	Art der baulichen Nutzung	Zweckbestimmung	Grundflächenzahl (GRZ)	Anzahl der Vollgeschosse
1	SO	Hotel	0,8	IV - VI
2	SO	Hotel und Wohnresidenz	0,8	I - IV
3	SO	Thalassozentrum	0,8	I - V
4	SO	Servicezentrum	0,6	III
5	SO	Tiefgarage	1,0	-
6	SO	Strandversorgung/WC-Anlage	0,8	I

Tabelle 2:
Festsetzungen je Baugebiet zu Höhen

Baugebiet Nr.	maximale zulässige Geländehöhe m über HN	Maximale Gebäudehöhe (First bzw. Oberkante) m über Gelände				maximale zulässige Gebäudehöhe (First bzw. Oberkante) m über HN
		I = 5,0	III = 13,0 III = 10,65	IV = 16,0	V = 18,7 VI = 18,0	
1	4,0					22,0
3	2,4					21,1
4	2,2					12,85
6		I = 5,0				7,5

Neben den ergänzenden Festsetzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.7 in den Tabellen zum Maß der baulichen Nutzung in der Planzeichnung wird eine neue textliche Festsetzung 1.9 aufgenommen, um die Nutzung der zulässigen öffentlich begehbaren Dachterrasse in einem Teilbereich des neuen Gebäudes für das Servicezentrum zu ermöglichen.

- 1.9 Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen im Baugebiet Nr. 4 - SO Servicezentrum - von 12,85 m über HN (10,65 m über Gelände) darf mit Dachaufbauten im Umfang von 20 m² um 3,0 m überschritten werden.

Damit wird es möglich z.B. einen Dachaustritt des Treppenhauses zur öffentlichen Nutzung oder einen Fahrstuhl zur Bewirtschaftung der Dachterrasse zu errichten.

Da im Baugebiet Nr. 4 - SO Servicezentrum - keine Änderungen an den Grundnutzungen, der überbaubaren Grundstückfläche oder sonstigen artenschutzrechtlich relevanten Änderungen vorgenommen werden, sondern lediglich die zulässigen Arten der baulichen Nutzung konkretisiert werden, bestand hier keine Notwendigkeit, aufgrund der 4. Änderung des Bebauungsplans artenschutzrechtliche Untersuchungen in diesem Bereich vorzunehmen.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans treten hier keine veränderten artenschutzrechtlichen Sachverhalte ein.

Wie bei Anwendung des Bebauungsplans in seinen bisherigen Fassungen sind die Aspekte des Artenschutzes im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans, also im Bauantragsverfahren zu bewältigen. Die entsprechend notwendigen Verfahren sind dabei durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit der unteren Naturschutzbehörde gemäß der 37, 38, 39 und 44 BNatSchG durchzuführen. Die entsprechenden Genehmigungen bzw. Ausnahmen sind zu beantragen bzw. einzuholen.

Bezüglich des gesetzlichen Biotopschutzes im Sinne des § 67 i.V.m. § 30 Abs. 4 BNatSchG und § 20 Abs.4 NatSchAG M-V oder zur Ausnahme vom Biotopschutz i.S.d. § 20 Abs. 4 NatSchAG M-V, besteht eine ähnliche Situation.

Der Ursprungsplan und alle seine bisherigen Änderungen sehen eine unveränderte bauliche Nutzung der betroffenen Flächen vor.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans sind daher im Falle eines Bauantrags die notwendigen Verfahren zu Genehmigungen zur Befreiung vom Biotopschutz im Sinne des § 67 BNatSchG i.V.m. § 30 Abs. 4 BNatSchG und § 20 Abs.4 NatSchAG M-V oder zur Ausnahme vom Biotopschutz i.S.d. § 20 Abs. 4 NatSchAG M-V durchzuführen.

In diesem Sinne wurden die Hinweise auf dem Plan entsprechend ergänzt.

VI. Auswirkungen der Planänderung

Die grundlegenden Ziele und Zwecke der 4. Änderung des Bebauungsplans sowie die Erforderlichkeit der Planung wurden ausführlich in den vorigen Kapiteln dargelegt, die einzelnen Gegenstände der Änderung in Kapitel V.

Die Auswirkungen der Planänderung sind als gering einzuschätzen.

Die Änderung zur Ausdehnung des Baugebiets und der überbaubaren Grundstücksfläche im Baugebiet Nr. 1 entspricht den Notwendigkeiten zur Sicherung der Attraktivität des bestehenden Hotelbetriebs und damit der dort bestehenden Arbeitsplätze.

Das Maß der baulichen Nutzung, d.h. die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), wird nicht erhöht.

Die angestrebte öffentliche Wegeführung wird aufgegeben. Das Baugebiet wird lediglich durch die geringfügige Erweiterung zulasten der angrenzenden privaten Grünfläche ausgedehnt.

Bei der Modifizierung der Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet Nr. 4 werden ebenfalls keine negativen Auswirkungen der Planung erwartet.

Das Baugebiet wird flächenmäßig nicht ausgedehnt.

Bei der Höhenentwicklung ist zu berücksichtigen, dass eine Ausdehnung lediglich um 1,65 m erfolgt und dass im westlich angrenzenden Baugebiet 3 Thalasso-Zentrum bis zu 5 Vollgeschosse mit einer Höhe von über 18,70 m über dem Gelände zulässig sind. Die zusätzliche Ermöglichung von Dachaufbauten mit einer Höhe von 3 m und einem Flächenumfang von 20 m² dient der Sicherstellung des Erreichens der Dachterrasse für bewegungseingeschränkte Bürger mit einem Fahrstuhl.

Eine Teilnahme des Baugebiets am Ortsbild von Heiligendamm ist nur sehr eingeschränkt gegeben und wirkt sich nicht signifikant störend aus.

Da neben den saisonal betriebenen Strandversorgungen am Kinderstrand und im Baugebiet 6 der vorliegenden Planung im Ortsteil Heiligendamm keine strandnahen öffentlich nutzbaren Versorgungseinrichtungen für Urlauber und erholungssuchende Bürger aus dem Nahbereich verfügbar sind, erscheint eine nachhaltige Verbesserung der gastronomischen Versorgungssituation auch in verschiedenen Preissegmenten ohne eine Bindung an die nicht begründbare Zahl von Sitzplätzen notwendig.

Damit soll Heiligendamm für breite Schichten der Erholungssuchenden und der einheimischen Bevölkerung ein entsprechendes bedarfsgerechtes Angebot bieten.

Ferienwohnungen stehen im Ortsteil in ganz geringem Umfang lediglich im Bebauungsplan Nr. 26 insbesondere nach der 2. und 3. Änderung zur Verfügung. Bekanntermaßen stehen die theoretisch vorhandenen Potenziale in Heiligendamm wohl auch zukünftig keiner öffentlichen Nutzung zur Verfügung.

Daher wird der Ausbau der touristischen Infrastruktur auch durch Ferienwohnungen durch die zuständige Raumordnungsbehörde auch ausdrücklich unterstützt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine negativen Auswirkungen auf andere bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange durch die vorliegende 4. Änderung erkennbar.

Es ist von einer weiteren Optimierung der städtebaulichen Entwicklung auszugehen.

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

Auch Auswirkungen auf Belange der Grünordnung, des Artenschutzes sowie der Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete werden nicht gesehen.

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

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

erkennbar sind.

Auswirkungen auf raumordnerische oder nachbargemeindliche Belange werden nicht gesehen.

Die Änderungen an Grundnutzungen im Rahmen der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans umfassen insgesamt 779 m².

Das Sondergebiet 1 Hotel wird im Umfang von 235 m² zulasten der privaten Grünfläche und im Umfang von 59 m² zulasten der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Fußweg ausgedehnt (52 m² im Bereich der Prof.-Dr.-Vogel-Straße und 7 m² im Bereich der bisherigen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Fußweg).

Das Sondergebiet 2 Hotel und Wohnresidenz wird im Umfang von 13 m² zulasten der bisherigen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Fußweg ausgedehnt.

Die private Grünfläche wird im Umfang von 452 m² zulasten der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Fußweg ausgedehnt.

VII. Hinweise

Gemäß der Anregungen des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg aus der Beteiligung zum Vorentwurf erhält der Hinweis unter Punkt D folgende Fassung:

„Für Baumaßnahmen im Küstenschutzgebiet „Conventer Niederung“, ausgewiesen ist ein 100 m breiter Schutzstreifen landseits der Straße Heiligendamm-Börgerende, sind Ausnahmegenehmigungen gemäß § 136 Abs. 3 des LWaG M-V vom 30.11.1992 (GVObI. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2010 (GVObI. M-V S. 101) beim Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg als zuständige Wasserbehörde zu beantragen.“

Dieser Hinweis wurde bereits zu vorangegangenen Änderungen des Bebauungsplans gegeben.

Anlässlich der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zu gesetzlich geschützten Biotopen und zum gesetzlichen Artenschutz wird ein neuer Hinweis K bezüglich des Baugebiets 4 - SO Servicezentrum - eingefügt:

“Vor Baumaßnahmen im Baugebiet 4 - SO Servicezentrum - sind die entsprechenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen und Kartierungen vorzunehmen. Gegebenenfalls sind die notwendigen Genehmigungen bzw. Ausnahmen gemäß der §§ 37, 38, 39 und 44 BNatSchG einzuholen.

Ebenso sind die Untersuchungen zum gesetzlichen Biotopschutz vorzunehmen und die notwendigen Verfahren zu Genehmigungen zur Befreiung vom Biotopschutz im Sinne des § 67 BNatSchG i.V.m. § 30 Abs. 4 BNatSchG und § 20 Abs.4 NatSchAG M-V oder zur Ausnahme vom Biotopschutz i.S.d. § 20 Abs. 4 NatSchAG M-V durchzuführen.“

VIII. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Hinsichtlich der beabsichtigten 4. Änderung befindet sich die Stadt Bad Doberan in völliger Übereinstimmung mit den Trägern der Vorhaben und Eigentümern der Flächen.

In den sonstigen Festsetzungsrahmen wird nicht eingegriffen.

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

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB werden die nicht planungsrechtlich regelbaren Ziele der Planung umgesetzt.

IX. Sonstige Hinweise zur Umsetzung der Planung

Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken. Daneben ist darauf hinzuweisen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

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

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere ist auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hinzuweisen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (*Kampfmittelbelastungsauskunft*) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten.

Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Von Seiten des **Landesamtes für Gesundheit und Soziales** Mecklenburg-Vorpommern (LAGuS M-V), Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit Rostock werden folgende Hinweise gegeben:

Asbestbelastungen

Sollten Asbestbelastungen vorgefunden werden, darf die Beseitigung nur durch Fachbetriebe -unter Einhaltung der Forderungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und der technischen Regeln für Gefahrstoffe „Asbest, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (TRGS 519) - erfolgen. Diese Arbeiten sind dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord spätestens 7 Tage vor Beginn der Tätigkeiten anzuzeigen.

GefStoffV § 8 Abs. 8 i. V. m. Anh. 1 Nr. 2.4.2. und TRGS 519 Nr. 3.2 (1)

Kontaminierte Bereiche

Sollten bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche - im Sinne des Gefahrstoffrechts - festgestellt werden, sind diese dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord umgehend anzuzeigen.

GefStoffV § 18 Abs. 2 u. 3 i. V. m. TRGS 524 - Schutzmaßnahmen für Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen -

Durchführung von Bauvorhaben,

Vorankündigung, Verantwortlichkeiten, gemäß. Baustellenverordnung (BaustellV)

- Der Bauherr trägt die Verantwortung für das Bauvorhaben gemäß BaustellV.
- Den Bauherrn obliegt die Pflicht zur Berücksichtigung der allgemeinen Grundsätze nach § 4 Arbeitsschutzgesetz.

Bauvorhaben / Bautätigkeiten sind gemäß §2 Abs. 2 BaustellV (ab einem bestimmten Umfang) dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle mittels einer Vorankündigung zu übermitteln, die mindestens die Angaben nach Anhang 1 der BaustellV enthält.

- Werden auf der Baustelle Arbeiten von Beschäftigten mehrerer Unternehmen ausgeführt, ist ein geeigneter Koordinator zu bestellen.
- Für Baustellen, für die eine Vorankündigung zu übermitteln ist oder Beschäftigte mehrerer Firmen tätig werden oder gefährliche Arbeiten nach Anhang II BaustellV ausgeführt werden, ist ein Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan zu erstellen.

Hinweise der E.DIS AG

Rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten muss eine Einweisung durch den Meisterbereich erfolgen.

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

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

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

zu stellen.

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

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

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln der E.DIS AG sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden.

Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.