

# STADT BAD DOBERAN

BV/363/23

Beschlussvorlage  
öffentlich



## Satzung der Stadt Bad Doberan über den Bebauungsplan Nr. 37 für das Sondergebiet „Stahlbad“ Hier: Billigung des Vorentwurfes

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Stadtentwicklung und Umwelt  <i>Einreicher:</i>	<i>Datum</i> 23.10.2023
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt (Vorberatung)	07.11.2023	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	22.11.2023	Ö
Stadtvertretung (Entscheidung)	04.12.2023	Ö

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtvertreterversammlung beschließt:

1. Die Stadtvertreterversammlung billigt den vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 für das Sondergebiet „Stahlbad“ und den Vorentwurf der Begründung dazu (siehe Anlagen), um damit die frühzeitigen Beteiligungen durchzuführen. Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, mit dem Vorentwurf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden einzuleiten.

### **Sachverhalt:**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Bad Doberan hat am 27.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 für das Sondergebiet „Stahlbad“ beschlossen. Vorausgegangen war ein jahrzehntelanger Leerstand und eine Zwangsversteigerung des Geländes im Jahr 2014.

Planungsziele entsprechend der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die Errichtung eines Hotels mit gesundheitlichen und sportlichen Einrichtungen. Damit soll das Areal des „Alten Moorbades“ mit seiner kur- und kulturhistorischen Bedeutung wiederbelebt werden, nachdem die Gebäude in den vergangenen Jahrzehnten dem Verfall preisgegeben waren und derzeit einen gravierenden städtebaulichen Missstand darstellen.

Inzwischen sind die alten Gebäude(-reste) nicht mehr zu erhalten und das Gelände ist zugewachsen. Daher wurde 2021 ein Nutzungskonzept für eine Neubebauung erarbeitet, welches u.a. mit der unteren Denkmalschutzbehörde vorabgestimmt und von der Stadtvertreterversammlung befürwortet wurde.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung unter besonderer Beachtung der Belange des Naturschutzes hinsichtlich der nördlich gelegenen Feuchtwiesen, des Gehölz- und Artenschutzes, der notwendigen Waldumwandlung sowie des Immissionsschutzes hinsichtlich des Verkehrs auf der angrenzenden Landesstraße 13 und der Bahnlinie Wismar-Rostock.

Das Ortsbild soll unter Beibehaltung der historischen Gebäudestrukturen und der Sichtbeziehung zum Alexandrinenplatz im Doberaner Zentrum beachtet werden, (ehemalige) Fußwegebeziehungen sind zu erhalten bzw. wieder herzustellen.

Mit dem vorliegenden Vorentwurf sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange bzw. Nachbargemeinden um die Bekanntgabe Ihrer Hinweise und Anregungen, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig abgefragt werden.

Die Öffentlichkeit soll durch eine Einwohnerversammlung frühzeitig beteiligt werden.

Eine Vermessung des Geländes liegt vor, ein Artenschutzfachbeitrag wird derzeit erarbeitet. Der Vorentwurf des Umweltberichts und die Biotoperfassung sind Bestandteil der Begründung. Ein Schallschutz- und ein Bodengutachten werden, ebenso wie eine konkretisierte Erschließungsplanung, im weiteren Verfahren zum *Entwurf* des B-Planes ergänzt.

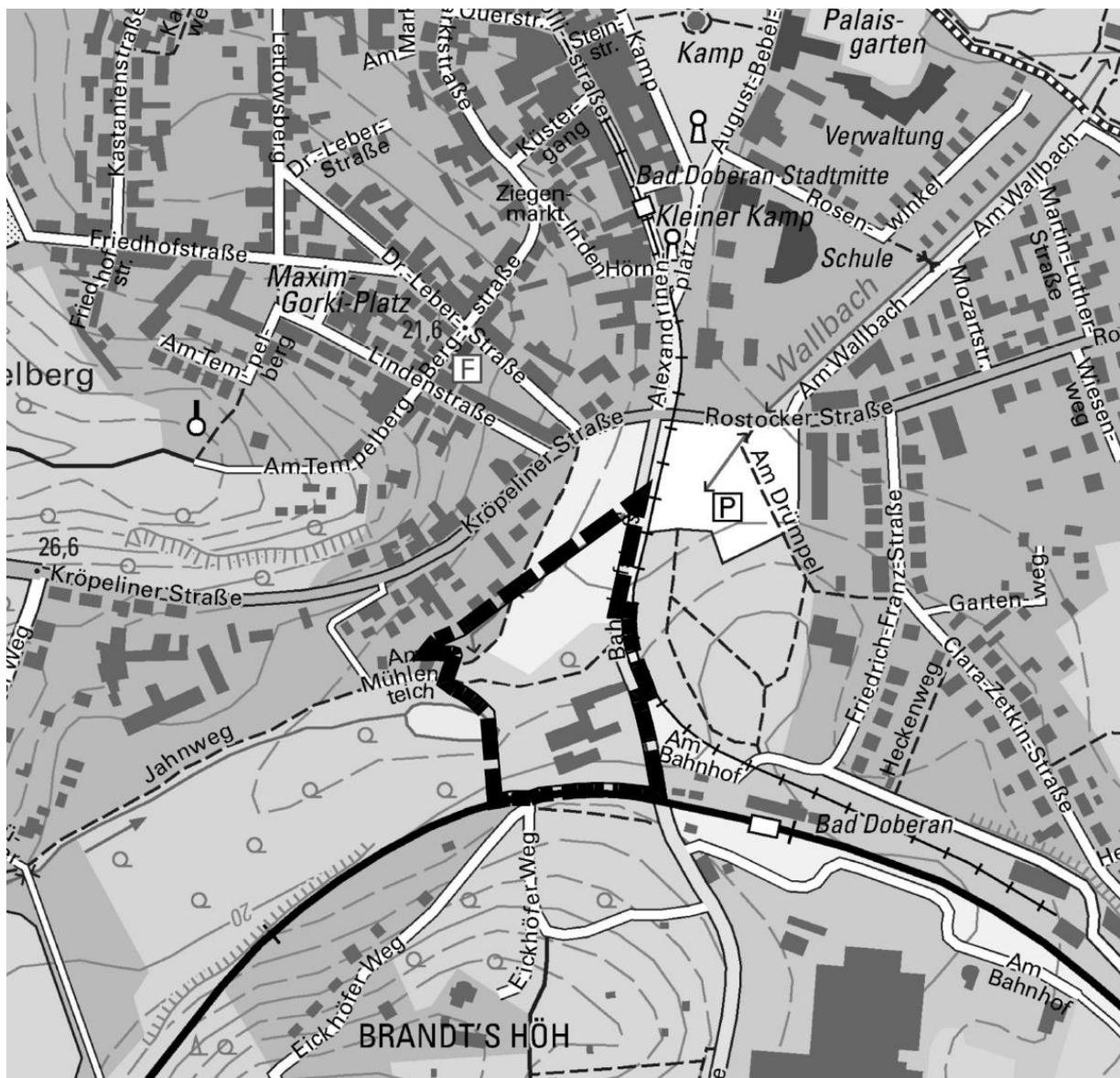
#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Einnahmen	
Keine haushaltsmäßige Berührung	x
Mittel stehen zur Verfügung in Haushaltsstelle	
Deckungsvorschlag	
Mittel stehen <b>nicht</b> zur Verfügung	

#### **Anlage/n**

1	B 37 Begründung Vorentwurf 20.10.2023_mit_Bestandsplan (öffentlich)
2	2023_10_20_Bad_Doberan_B-Plan_Nr. 37_Vorentwurf (öffentlich)

## Übersichtsplan



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2023

# SATZUNG DER STADT BAD DOBERAN

## über den Bebauungsplan Nr. 37 für das Sondergebiet „Stahlbad“

nördlich begrenzt durch den Stülower Bach, östlich durch die Bahnhofstraße  
(Landesstraße L 13), südlich durch die Bahntrasse Rostock – Wismar und  
westlich durch den Mühlenteich und auslaufend in eine Waldfläche

### Begründung

Vorentwurf

20.10.2023

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung  
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25  
23966 Wismar  
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

## Satzung der Stadt Bad Doberan über den Bebauungsplan Nr. 37 für das Sondergebiet „Stahlbad“ - Vorentwurf

Inhalt Seite

### **Teil 1 - Begründung**

<b>1. Einleitung.....</b>	<b>4</b>
1.1 Anlass der Planaufstellung, Planverfahren.....	4
1.2 Lage und Geltungsbereich .....	5
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung.....	5
<b>2. Planungskonzept .....</b>	<b>8</b>
2.1 Ausgangssituation .....	8
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung .....	10
2.3 Örtliche Bauvorschriften .....	13
2.4 Verkehrserschließung .....	14
2.5 Flächenbilanz .....	15
<b>3. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>15</b>
3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger.....	15
3.2 Trink- und Löschwasserversorgung .....	15
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung .....	16
3.4 Energieversorgung und Telekommunikation .....	16
3.5 Abfallentsorgung und Altlasten.....	16
<b>4. Immissionsschutz.....</b>	<b>17</b>
<b>5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten.....</b>	<b>17</b>
<b>6. Sonstiges.....</b>	<b>18</b>

### **Teil 2 - Umweltbericht**

<b>1. Einleitung.....</b>	<b>20</b>
1.1 Allgemein .....	20
1.2 Lage und Beschreibung des Geltungsbereiches.....	20
1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes .....	21

<b>2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen .....</b>	<b>21</b>
2.1 Fachgesetze.....	21
2.2 Fachplanungen .....	22
2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte .....	23
<b>3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>25</b>
3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung.....	25
3.2 Schutzgut Mensch.....	25
3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt.....	26
3.4 Schutzgut Boden .....	33
3.5 Schutzgut Wasser .....	34
3.6 Schutzgut Fläche.....	37
3.7 Schutzgut Klima und Luft .....	37
3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	38
3.9 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	38
3.10 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter.....	39
3.11 Störfälle .....	40
<b>4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand .....</b>	<b>40</b>
4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung .....	40
4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung ..	41
4.3 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....	41
4.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	41
<b>5. Eingriffsregelung .....</b>	<b>41</b>
5.1 Gesetzliche Grundlage und Methodik .....	41
5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung .....	42
<b>6. Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>43</b>
6.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten.....	43
<b>7. Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>43</b>
<b>8. Referenzliste der verwendeten Quellen .....</b>	<b>44</b>

**Anlage:** Bestandsplan der Biotoptypen

## **Teil 1 - Begründung**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Anlass der Planaufstellung, Planverfahren**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Bad Doberan hat am 27.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 für das Sondergebiet „Stahlbad“ beschlossen. In der Begründung zum Aufstellungsbeschluss wird ausgeführt, dass das Stahlbadgelände derzeit einen gravierenden städtebaulichen Missstand darstellt, zu dessen Beseitigung dringender planerischer Handlungsbedarf besteht.

Vorausgegangen war ein jahrzehntelanger Leerstand und eine Zwangsversteigerung des Geländes im Jahr 2014.

Planungsziele sind die Errichtung eines Hotels mit gesundheitlichen und sportlichen Einrichtungen. Damit soll das Areal des „Alten Moorbades“ mit seiner kur- und kulturhistorischen Bedeutung wiederbelebt werden, nachdem die Gebäude in den vergangenen Jahrzehnten dem Verfall preisgegeben waren.

Inzwischen sind die alten Gebäude(-reste) nicht mehr zu erhalten und das Gelände ist zugewachsen. Daher wurde 2021 ein Nutzungskonzept für eine Neubebauung erarbeitet, welches u.a. mit der unteren Denkmalschutzbehörde vorabgestimmt wurde. Abstimmungen zur geplanten Nutzung erfolgten mit der unteren Naturschutz- und Wasserbehörde sowie der Forstbehörde im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes von Bad Doberan.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung unter besonderer Beachtung der Belange des Naturschutzes hinsichtlich der nördlich gelegenen Feuchtwiesen, des Gehölz- und Artenschutzes, der notwendigen Waldumwandlung sowie des Immissionsschutzes hinsichtlich des Verkehrs auf der angrenzenden Landesstraße 13 und der Bahnlinie Wismar-Rostock.

Das Ortsbild soll unter Beibehaltung der historischen Gebäudestrukturen und der Sichtbeziehung zum Alexandrinenplatz im Doberaner Zentrum beachtet werden.

Mit dem vorliegenden Vorentwurf sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange bzw. Nachbargemeinden um die Bekanntgabe Ihrer Hinweise und Anregungen, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig abgefragt werden.

Die Öffentlichkeit soll durch eine Einwohnerversammlung frühzeitig beteiligt werden.

Eine Vermessung des Geländes liegt vor, ein Artenschutzfachbeitrag wird derzeit erarbeitet. Der Vorentwurf des Umweltberichts und die Biotoperfassung sind Bestandteil dieser Begründung. Ein Schallschutz- und ein Bodengutachten sowie eine konkretisierte Erschließungsplanung werden im weiteren Verfahren ergänzt.

## 1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des klassizistischen Zentrums von Bad Doberan. Es wird nördlich begrenzt durch den Stülower Bach und das Feuchtgebiet südlich davon, östlich durch die Bahnhofstraße (Landstraße L 13) mit dem anschließenden Bahnhofsgelände und Waldflächen, südlich durch die Bahntrasse Rostock – Wismar und westlich durch den Mühlenteich und die umgebenden Waldflächen. Es hat eine Größe von ca. 2,3 ha.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 im Luftbild, © GeoBasis DE/M-V 2023.

## 1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

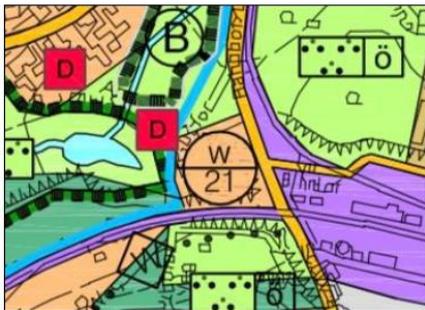
Die Stadt Bad Doberan verfügt über einen seit 2002 wirksamen Flächennutzungsplan, der bis heute vier Änderungen erfahren hat. Inhalt der 4. Änderung war u.a. die Umwidmung einer Wohnbaufläche im vorliegenden Geltungsbereich in ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung mit der Zweckbestimmung Hotel/Gesundheit/Gastronomie/Sport.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes stimmen somit mit den Zielen des Flächennutzungsplanes überein. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist berücksichtigt.

Nachfolgend wird die Begründung zur Umwidmung der Wohnbau- in eine Hotelfläche und zum historischen Bezug als Auszug aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes eingefügt:

#### 4.2.1.2 Altes Moorbad

4.2.1.2



Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan  
(ohne Maßstab)



Darstellung in 4. Änderung des Flächennutzungsplans  
(ohne Maßstab)

Seit der Gründung des ersten deutschen Seebades in Heiligendamm war Doberan ein Anziehungspunkt für Kurgäste. Doberan war Wohn- und Vergnügungsort der Heiligendammer Badegäste. Auf Veranlassung Friedrich Franz I. wurde 1822 mit dem *Stahlbad* (später Moorbad) der Grundstein für einen eigenen Kurbetrieb gelegt. Ursprünglich wurde das *Stahlbad* von Carl Theodor Severin eingeschossig als Putzbau mit Walmdach errichtet. 1902 wurde das Gebäude um ein Stockwerk erweitert.

Zunächst war Doberan hauptsächlich für seine Eisenquelle bekannt. Der Schwerpunkt verlagerte sich später auf Moorbäder. 1948 wurde der Name der Einrichtung in der *Bahnhofstraße* in *Eisenmoorbad* geändert, später folgte eine erneute Umbenennung in *Moorbad*.

1996 wurde durch die Dr.-Ebel-Fachkliniken ein neues Moorbad etwa 800 Meter südlich des alten Standorts errichtet. Das alte Moorbad steht seitdem leer. Am 12. Dezember 2006 kam es zu einem Brand, bei dem der Dachstuhl zerstört wurde. Das Gebäudeinnere ist seitdem der Witterung ausgesetzt und verfällt. (<https://de.wikipedia.org>)

Auf dem Gelände des alten Moorbades ist im wirksamen Flächennutzungsplan die Wohnbaufläche W 21 dargestellt. Die zentralörtliche Lage entspricht zwar dem Ziel des LEP M-V<sup>16</sup>, Planungsstrategien konsequent auf Innenentwicklungspotenziale auszurichten, aber eine Wohnbebauung an diesem Standort ist unter dem Gesichtspunkt der Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzung besonders in Hinblick auf Lärmimmissionen, die von den unweit der Wohnbaufläche verlaufenden Bahnlinien und von der Gewerbefläche GE 1 ausgehen, schwer zu realisieren.

Der jetzige Eigentümer des alten Moorbades möchte ein Hotel mit Gastronomie errichten. Die Stadt Bad Doberan hält eine Hotelnutzung in Kombination mit Gesundheits-, Wellness- und Sporteinrichtungen an diesem Standort für sinnvoll. Das würde eine erwünschte Ergänzung zu den bestehenden Einrichtungen des Gesundheitstourismus in Bad Doberan darstellen und entspricht auch den raumordnerischen Vorgaben (RREP MM/R<sup>17</sup> 3.1.3 G (9)), wonach besonders die traditionellen Kur- und Erholungsorte sich aufgrund der bereits vorhandenen speziellen Infrastruktur als Standorte des Gesundheits- und Wellness-tourismus entwickeln sollen.

Um mit einer entsprechenden Darstellung im Flächennutzungsplan die Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans zu schaffen, wird die darzustellende Sonderbaufläche für die Nutzungen Gesundheit, Sport, Hotel und Gastronomie ausgewiesen. Das ermöglicht eine Bandbreite von baulichen Nutzungen, die in einem aufzustellenden Bebauungsplan konkretisiert werden müssen.

Die *Landesforst, Forstamt Bad Doberan*, hat in der Stellungnahme vom 18.07.2018 darauf hingewiesen, dass sich im Bereich des *Alten Moorbades Wald* im Sinne des § 2 LWaldG<sup>18</sup> befindet. Der Wald hat sich im Laufe der Jahre durch Ausbleiben der Bewirtschaftung entwickelt. Sowohl die Nutzung der noch vorhandenen baulichen Anlagen als auch eine eventuelle Erweiterung dieser, machen eine Waldumwandlung erforderlich. Eine Waldumwandlung setzt ein öffentliches Interesse an der geplanten Nutzung voraus. In der Stellungnahme der *Landesforst* heißt es: *Mit Aufstellung des Bebauungsplans ist für die dargestellte Nutzung das öffentliche Interesse sowie die Notwendigkeit der Waldumwandlung schriftlich nachzuweisen.*

Der *Zweckverband Kühlung* weist in seiner Stellungnahme vom 12.07.2018 darauf hin, dass das Grundstück derzeit nicht erschlossen ist und die äußeren Anschlüsse durch den ZVK hergestellt werden müssen. Diese Problematik wird auf der Bebauungsplanebene bzw. der dann erforderlichen Erschließungsplanung geklärt.

Die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock weist in ihrer Stellungnahme vom 30.03.2020 auf den nahe gelegenen Stülower Bach hin. Es gilt das Verschlechterungsverbot und das Verbesserungsgebot für WRRL-relevante Gewässer. Es wird auf die unbedingte Einhaltung des Gewässerrandstreifens in einer Breite von 7 m am renaturierten Stülower Bach hingewiesen. Konkrete Vorgaben für die Rahmenbedingungen einer Niederschlagswassereinleitung in die Vorflut werden im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren gegeben.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises hat in seiner Stellungnahme vom 20.04.2020 darauf aufmerksam gemacht, dass wertvolle Einzelbäume in dem Bereich vorhanden sind. Über den Umgang damit ist auf der nachfolgenden Planungsebene mit einem Gutachter zu entscheiden.

(Verfasser: K. Kühn/U. Küster Bürogemeinschaft, Rostock 2021)

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033),

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse, Normen, Richtlinien und Verordnungen sind im Rathaus, Amt für Stadtentwicklung, Severinstraße 6, 18209 Bad Doberan, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Als Plangrundlagen dienen:

Lage- und Höhenplan Vermessungsbüro Bauer und Siwek, Wismar, 12.06.2018, Höhenbezug DHHN 2016; digitale topographische Karte, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis-DE/M-V 2023; Konzeptstudie aib Rostock, Okt. 2021; eigene Erhebungen.

## Raumordnung:

Die Stadt Bad Doberan ist laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm (RREP) Mittleres Mecklenburg/Rostock von August 2011 als Mittelzentrum eingeordnet. Sie befindet sich im Nordwesten der Planungsregion Mittleres Mecklenburg und Rostock. Bad Doberan liegt im Tourismusschwerpunktraum. In der Stadt Bad Doberan leben 12 876 Einwohner (Stand 31. Dezember 2016).

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) werden die Ober- und Mittelzentren Mecklenburg-Vorpommerns beschrieben. Als Mittelzentrum soll die Stadt Bad Doberan die Bevölkerung des zugehörigen Mittelbereichs mit Einrichtungen des gehobenen Bedarfs versorgen und ist ein wichtiger Standort für Wirtschaft, Handel, Dienstleistungen und Verwaltung. Aufgrund der Nähe zum Oberzentrum Rostock wurde ein gemeinsamer Mittelbereich festgelegt, dieser umfasst die Grundzentren Kröpelin, Kühlungsborn, Neubukow, Rerik und Satow. Zudem dienen Mittelzentren als Knotenpunkte des Öffentlichen Personennahverkehrs.

Die Stadt Bad Doberan ist an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die Bundesstraße B 105 zwischen Wismar und Rostock verläuft von West nach Ost durch das Stadtgebiet. Die Autobahn A 20 verläuft etwa 13 km südlich von Bad Doberan und wird über die Landesstraße 13 (Bahnhofstraße) angebunden, die direkt östlich des Plangebiets liegt. An den Schienenverkehr ist Bad Doberan über die Strecke Wismar – Rostock (Verlauf direkt südlich des Plangebiets) angebunden. Außerdem verkehrt zwischen Bad Doberan und Kühlungsborn die nostalgische Bäderbahn Molli. Der Bahnhof liegt südöstlich des Plangebietes.

Die Planung entspricht mit der geplanten Infrastruktur im traditionellen Kurort den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, s.o. Auszug Flächennutzungsplan.

## **2. Planungskonzept**

### **2.1 Ausgangssituation**

Das Plangebiet befindet sich südlich des Bad Doberaner Stadtzentrums mit der Kreuzung der B 105 und der L 13. Der Stülower Bach wird von einem Feuchtgebiet begleitet, welches den nördlichen Teil der Grundstücksflächen des Stahlbades einnimmt. Von Norden kommend verläuft eine Fußwegeverbindung als Pfad über das Gelände in Richtung Mühlenteich, Jahnweg und Kröpeliner Straße. Die ehemalige Wegeverbindung Eickhöfer Weg ist derzeit nicht mehr begehbar und der ehemalige Bahnübergang nach Süden nicht mehr vorhanden.

Der gesamte Bereich der historischen und denkmalgeschützten Bebauung des auch als „Altes Moorbad“ bezeichneten Geländes mit Hauptgebäude, Liegehalle, Heizhaus mit Schornstein und Nebengebäuden ist heute komplett eingewachsen und weist einen Waldcharakter auf. Das noch im Luftbild z.T. vorhandene Dach des Hauptgebäudes ist inzwischen nahezu komplett eingestürzt. Aufgrund des Bewuchses sind die Gebäude von außen kaum noch wahrnehmbar.

Das Gelände wird illegal u.a. von Sprayern und zur Müllablagerung genutzt. Auch das angrenzende Mühlenteichgelände ist verwildert.

Zur differenzierten Bestandsaufnahme wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Zur historischen Entwicklung vgl. Kap. 1.3.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Landesstraße L 13 (Bahnhofstraße), die mit beidseitigen Fußwegen ausgestattet ist.

Die eingleisige Bahnstrecke Wismar – Rostock verläuft direkt südlich des Geltungsbereiches. Östlich der L 13 verläuft die eingleisige Molli-Bahnstrecke. Der Bahnhof für beide Bahnlinien liegt südöstlich des Plangebietes.

Südlich der Bahnlinien schließen sich ein Gewerbegebiet im Südosten und Wald- bzw. Parkflächen im Süden an. Der Mühlenteich ist ebenfalls von Wald umgeben.



Eingewachsene und ruinöse Gebäude



Müllablagerungen



Molli-Gleis an der L 13, beidseitiger Gehweg,  
rechts Plangebiet



Bahnstrecke südlich mit Bahnhofsgebäude im  
Hintergrund

An der Kröpeliner Straße befindet sich Wohnbebauung.  
Im Plangebiet sind unterschiedliche alte Leitungsbestände vorhanden.

Die Waldflächen am Mühlenteich sind ebenfalls verwildert, ein ursprüngliches Kur- und Heilwaldkonzept, das von den südlich gelegenen Waldflächen über die Bahn nach Norden erweitert wird, wurde inzwischen verworfen, da eine Fußgängerquerung der Bahn zu aufwändig ist.

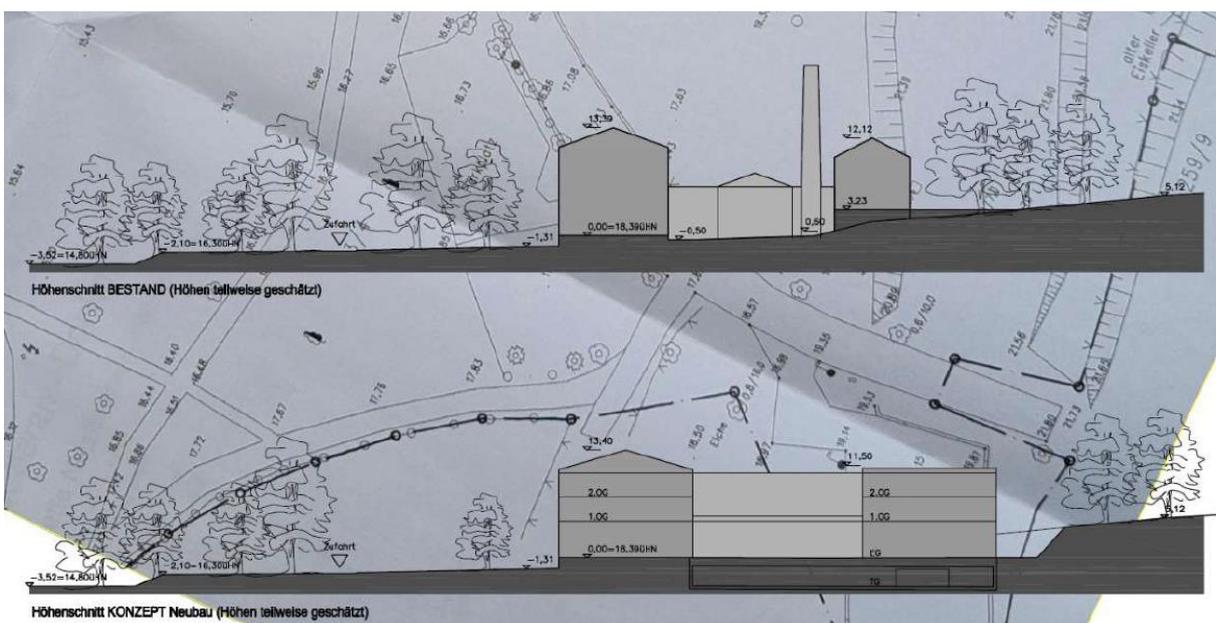
## 2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung

2021 hat die Stadtvertreterversammlung einer Konzeptstudie zur Entwicklung des Areals zugestimmt (aib Bauplanung, Rostock, Okt. 2021), welche die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan darstellt.

Entsprechend dem Aufstellungsbeschluss soll ein Hotel mit ergänzenden gesundheitlichen und sportlichen Einrichtungen entstehen, die auch für die Öffentlichkeit nutzbar sein sollen. Das Gebäudeensemble soll sich in seiner Kubatur an den historischen Bestand angleichen und mindestens das Hauptgebäude in der Sichtachse zum Alexandrinenplatz historisierend gestaltet werden.

Der aufgewachsene Wald und das nördlich vorgelagerte Feuchtgebiet bilden dabei besondere planerische Anforderungen und lassen sich nur durch ein Waldumwandlungsverfahren und naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen realisieren. Diese sind allerdings aufgrund der historischen Bedeutung des Areals in der Stadt-

entwicklung Bad Doberans und des entsprechenden öffentlichen Interesses begründet. Alternative, vergleichbare Standorte bestehen nicht.



Ergänzend zu dem Konzept sollen die alten Fußwegeverbindungen wiederbelebt werden.

Das Hauptgebäude mit Vorplatz wird durch ein rückwärtiges „Bettenhaus“ ergänzt. Die Verbindung stellen niedrigere Gebäudeteile mit den Infrastruktureinrichtungen wie Restaurant, Wellness, Schwimmbad etc. dar.

Die zulässigen Gebäudehöhen spiegeln dieses Konzept wider, das Hauptgebäude soll baulich dominant bleiben. Dabei werden die von Süd nach Nord abfallenden Geländehöhen als Bezugspunkte beachtet.

Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Bei Flachdächern ist die Firsthöhe gleich der Höhe der Oberkante des Gebäudes. Als Höhenbezugspunkt gilt in den Teilbaufeldern 1 und 2 die Höhe von 18,00 m ü. HN (DHHN2016) und im Teilbaufeld 3 aufgrund des höher gelegenen Geländes die Höhe von 21,00 m ü. HN (DHHN2016).

Die für eine Bebauung zur Verfügung stehenden Flächen sind als Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel“ festgesetzt.

Die künftigen Hotelgebäude sind unter Beachtung der vorhandenen Gebäudestrukturen durch die Baugrenzen eng eingefasst. Die Baulinie für den nördlichen Gebäudekörper fixiert diesen entsprechend des alten Stahlbades. Damit werden baudenkmalpflegerische, orts- und landschaftsplanerische Belange berücksichtigt.

Sonstige Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Wege, Treppen, Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche, Tiefgaragenzufahrten, Poolanlagen, Balkone und Terrassen einschließlich Gästeterrassen sind auch außerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des SO zulässig. In den Grünflächen sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Wegen und einem Spielplatz unzulässig.

Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Hotel“ darf die enger gefasste, zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 für die Gebäude durch die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen, Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche, Tiefgaragenzufahrten, Poolanlagen, Balkonen und Terrassen einschließlich Gästeterrassen und sonstige Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Damit wird berücksichtigt, dass die zum Hotel gehörenden Außenanlagen realisiert werden können. Dabei ist zu beachten, dass das SO-Baufeld bewusst eng gefasst wurde, um möglichst viele erhaltenswerte Grünflächenbereiche festzusetzen, die nicht in die GRZ-Berechnung fallen.

Im Baugebiet gilt die abweichende Bauweise, in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig sind, um die geplanten Nutzungen in einem Gebäudekomplex realisieren zu können.

Das Sonstige Sondergebiet „Hotel“ dient der Errichtung eines Beherbergungsbetriebes ausschließlich als Hotel. Andere Beherbergungsformen wie Aparthotel mit Eigentumswohnungen, Pension, Gästehaus oder Ferienwohnungen sind unzulässig, ebenso sind Zweitwohnungen unzulässig. Sie sind unerwünscht und würden nicht die erwünschte Infrastruktur für Bad Doberan bieten. Damit soll gewährleistet werden, dass ein Vollhotel entsprechend DEHOGA-Definition entsteht, in dem eine täglich besetzte Rezeption, tägliche Zimmerreinigung, zusätzliche Einrichtungen wie z.B. Wellness und Dienstleistungen für Gäste und mindestens ein Restaurant angeboten sowie Personal- und Nebenräume vorgehalten werden.

Zulässig sind:

- max. 190 Hotelzimmer mit max. 380 Hotelbetten,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Veranstaltungsräume,
- Wellness-, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen,
- Anlagen und Nebenräume für die Verwaltung, den Betrieb und die Bewirtschaftung der o.g. Anlagen,
- Anlagen für die Erschließung und den ruhenden Verkehr,
- max. zwei Dauerwohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber- und Betriebsleiter
- max. 6 Dauerwohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf für Auszubildende, Angestellte und Saisonkräfte in Hotellerie und Gastronomie, mit einer Größe von max. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Wohnung.

Letztgenannte Festsetzung soll dem Problem vorbeugen, dass kaum günstiger Wohnraum für Arbeitende in Hotellerie und Gastronomie vorhanden ist.

Die Infrastruktureinrichtungen wie z.B. das Schwimmbad und Hotelzimmer als Einzelzimmer sollen nach derzeitigen Plänen auch für Besucher der Kurgäste der südlich gelegenen Kurklinik/Neues Moorbad zur Verfügung stehen.

Die Festsetzung zur **Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen** nach § 22 BauGB dient dazu, die geplante Hotelnutzung dauerhaft zu erhalten und der Bildung von Teileigentum vorzubeugen. Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Hotel“ unterliegt daher Folgendes der Genehmigung:

- die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,
- die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,
- die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
- bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, wonach Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist.

### 2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften soll die städtebaulichen Zielstellungen unterstützen, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten für die künftigen Bauherren zu sehr einzuschränken.

Die Gebäudefassaden sind mindesten alle 6,0 m Länge baulich durch Vor- oder Rücksprünge, Fassadenornamente, Fenster, Türen oder Balkone zu untergliedern.

Als Fassadenfarben sind nur helle, gedeckte, nicht glänzende Farbtöne im Spektrum weiß, beige, gelb, hellgrau und hellbraun zulässig.

Die Dachlandschaft der klassizistischen Gebäude im Umfeld des Plangebietes ist durch rote Dacheindeckungen gekennzeichnet. Um ein einheitliches Farbspektrum und damit den Zusammenhang herauszustellen, sind nur nicht glasierte, naturrote Tonziegel zulässig.

Die Hauptdächer der Gebäude im Teilbaufeld 1 sind nur als geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 40° zulässig. Auch damit soll für das Gebäude in der Sichtachse zum Alexandrinenplatz der historische Bezug gewahrt werden.

Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig, um ortsbildstörende Effekte und Irritationen für den Bahnverkehr zu vermeiden.

Die Stadt Bad Doberan weist darauf hin, dass wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen dieser nach § 86 Abs. 1 und 2 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften verstößt, ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt und mit Bußgeld gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V belegt werden kann.

Auch die folgenden Festsetzungen dienen dem Schutz des Ortsbildes:

Dauerstellplätze von Müllbehältern sind nur innerhalb der Gebäude oder in einem begrünten Nebengebäude oder in einer allseitig begrünten Umzäunung mit einer begrünten Überdachung oder einer begrünten Pergola zulässig.

## **2.4 Verkehrserschließung**

Die Ein- und Ausfahrt für Pkw zur L 13 / Bahnhofstraße ist im nördlichen Teil des geplanten Baugebietes vorgesehen mit guten Sichtbeziehungen in die Bahnhofstraße. Hier sollen sich auch die Stellplatzflächen befinden, die den Gebäuden nördlich vorgelagert entstehen sollen. Zusätzlich ist eine Tiefgarage zu ermöglichen. Die erforderlichen Stellplätze sind grundsätzlich außerhalb des öffentlichen Straßenraums auf dem eigenen Grundstück zu schaffen, entsprechend dem Bedarf für Hotelgäste und Besucher.

Die alten Fußwegeverbindungen von der Kröpeliner Straße im Norden in Richtung Stülower Bach bzw. der Bahnhofstraße im Osten (ehemals Eickhöfer Weg) in Richtung Mühlenteich, Jahnweg und zurück zur Kröpeliner Straße sollen wiederbelebt und neu naturverträglich befestigt werden. Diese Wegeverbindungen auf privatem Grund sollen dazu mit einem Wegerecht zu Gunsten der Allgemeinheit grundbuchlich gesichert werden.

Die eingleisige Bahnstrecke Wismar – Rostock liegt direkt südlich des Geltungsbereiches. Hier ist ein Grundstückstausch mit der Bahn bezüglich der ein- bzw. auskragenden Grundstücksteile vorgesehen.

Östlich der L 13 verläuft die eingleisige Molli-Bahnstrecke.

Die verkehrstechnische Anbindung des Gebietes ist mit der L 13 als Autobahnzubringer zur A 20, der Bahnhofstraße mit beidseitigen Gehwegen, den geplanten Gehwegen im Gebiet sowie der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof und damit auch an den Busverkehr, sehr gut.

## 2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 37 beträgt rund 2,3 Hektar. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>
<b>Sonstiges Sondergebiet Hotel</b>	<b>10008</b>
<b>Verkehrsflächen</b> - Straßenverkehrsfläche, öffentlich - Fußweg privat, öffentlich gewidmet	<b>891</b> 665 618
<b>Grünflächen</b> - Biotopflächen - Parkanlage und Grünflächen	<b>11453</b> 8429 3024
Wasserflächen Graben	140
<b>Summe Geltungsbereich</b>	<b>22884</b>

## 3. Ver- und Entsorgung

### 3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Die Anlagen zur Ver- und Entsorgung innerhalb des Plangebietes sind, soweit vorhanden, veraltet und komplett neu herzustellen. Derzeit sind Leitungen der e.dis (Strom), der Stadtwerke Rostock AG (Gas) sowie der Telekom bekannt, die das Plangebiet queren bzw. randlich verlaufen.

Neu- und Rückbaumaßnahmen werden im Rahmen der Bauungs- und Erschließungsplanung mit den Ver- und Entsorgern abgestimmt.

### 3.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der Stadt Bad Doberan erfolgt durch den Zweckverband Kühlung (ZVK). Die Trinkwasserversorgung ist über die Anbindung an die vorhandene Leitung in der Bahnhofstraße vorzusehen. Die erforderlichen vertraglichen Regelungen zur Wasserversorgung der künftigen Bebauung sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem ZVK zu treffen.

Die Löschwasserversorgung wird innerhalb der Stadt Bad Doberan über das vorhandene Trinkwassernetz mit Hydranten sichergestellt. Im weiteren Planverfahren ist abzustimmen, ob die Absicherung des Grundschutzes durch den Zweckverband gewährleistet werden kann.

### **3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers in der Stadt Bad Doberan erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Kühlung (ZVK). Es ist ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal in der Bahnhofstraße vorzusehen.

Aufgrund der Kenntnisse über das Plangebiet geht die Stadt Bad Doberan davon aus, dass das anfallende Niederschlagswasser nicht auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden kann. Die Regenwasserentsorgung ist im weiteren Verfahrensverlauf mit der zuständigen unteren Wasserbehörde, dem Wasser- und Bodenverband sowie dem Zweckverband Kühlung abzuklären.

Dabei ist zu beachten, dass der Stülower Bach ein berichtspflichtiges Gewässer nach der Wasserrahmenrichtlinie ist, für den ein Verschlechterungsverbot und ein Verbesserungsgebot gilt.

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vor der Ableitung auf dem Grundstück gesammelt und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden. Gründächer verringern und verzögern den Regenwasserabfluss und sind daher empfehlenswert.

### **3.4 Energieversorgung und Telekommunikation**

Die Stromversorgung innerhalb der Stadt Bad Doberan ist durch die e.dis AG gesichert. Die erforderlichen vertraglichen Regelungen zur Sicherung der Stromversorgung im Plangebiet sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit der e.dis zu treffen. Durch das Gebiet verläuft eine Niederspannungs- sowie eine Mittelspannungsstromleitung.

Des Weiteren befindet sich im Plangebiet eine Gasleitung der Stadtwerke Rostock AG. Diese ist im Laufe der weiteren Erschließungsmaßnahmen ebenfalls stillzulegen oder umzuverlegen bzw. zu erneuern. Diesbezügliche Fragen sind mit den Stadtwerken abzustimmen.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von erneuerbaren Energien zu empfehlen. Die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie sollte bei der Exposition der Gebäude und der Dachflächen beachtet werden, ebenso der Einsatz von Wärmetauschern.

An der Bahnhofstraße sind Telekommunikationskabel vorhanden. Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG oder andere Versorgungsträger sichergestellt. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche zu führen.

### **3.5 Abfallentsorgung und Altlasten**

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Rostock geregelt. Die Abfallbehälter sind am Tag der Entsorgung durch den jeweiligen Grundstückseigentümer an der Planstraße bereitzustellen.

Grundsätzlich sind Stellplätze für Abfallbehälter so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und eine Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Anfallende Abfälle und Baumaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Im Plangebiet sind derzeit keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

#### **4. Immissionsschutz**

Aufgabe von städtebaulichen Planungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Im weiteren Planverfahren wird zum Entwurf ein Immissionsgutachten erstellt, welches mögliche Immissionen auf das Plangebiet durch die Landesstraße L 13 (Bahnhofstraße), die Bahnstrecke Wismar – Rostock, die Molli-Bahnstrecke und das südöstlich gelegene Gewerbegebiet untersucht und entsprechende Schallschutzfestsetzungen für die Hotelnutzung formuliert.

Es ist aufgrund der Vorbelastungen durch die umgebenden Verkehrsstrassen nicht davon auszugehen, dass die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beeinträchtigende Wirkungen auf die Wohnbebauung an der Kröpeliner Straße ausüben.

#### **5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten**

Die Flächen des Plangebietes befinden sich in Privateigentum. Die Planungskosten werden vom Eigentümer übernommen. Zur öffentlichen Nutzung der Gehwege im Plangebiet sind entsprechende vertragliche Regelungen mit der Stadt und die grundbuchliche Sicherung vorgesehen.

## 6. Sonstiges

### **Bodendenkmalpflege**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenveränderungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 DSchG die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

### **Vermeidungsmaßnahmen/ Artenschutz**

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

Ein Abriss der Gebäude sollte im Zeitraum 01. Februar bis 30. November außerhalb der Winterruhe der Fledermäuse erfolgen. Hier ist eine getrennte Baufeldfreimachung zu den Gehölzen zu beachten. Wenn Gehölz und Gebäudebestand zusammen entfernt werden sollen, sind hier die Monate 01. Oktober bis 30. November zu nennen.

### **Grünordnerische Belange**

Ab einem Stammumfang von 1,0 m gemessen auf einer Höhe von 1,30 m unterliegen Bäume dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) und sind zu schützen sowie zu erhalten.

Zusätzlich liegt für die Stadt Bad Doberan eine Gehölzschutzsatzung vor, die nach § 2 der Gehölzschutzsatzung alle Gehölze ab einem Stammumfang ab 0,50 m gemessen auf einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden als Schutzgegenstand erklärt. Es ist nach § 4 der Gehölzschutzsatzung Bad Doberan verboten, geschützte Gehölze zu entfernen, zu zerstören, zu beeinträchtigen oder zu verändern. Von diesen Verboten ist über Ausnahmegenehmigungen im Planverfahren zu entscheiden. Im Plangebiet befinden sich einige gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V sowie nach § 2 Gehölzschutzsatzung Bad Doberan.

Des Weiteren wird im Zuge einer Waldumwandlungsmaßnahme der Wald extern ausgeglichen. Der Ausgleich der Bäume innerhalb der Waldflächen erfolgt somit über die Waldumwandlungsmaßnahme.

### **Bodenschutz / Altlasten**

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkei-

ten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Landkreis Rostock als zuständige Bodenschutzbehörde wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

### **Munitionsfunde**

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten 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 ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

### **Hinweis zu den herangezogenen Gesetzen und Verordnungen**

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Amt für Stadtentwicklung, SG Bauleitplanung, Severinstr. 6, 18209 Bad Doberan, während der Dienststunden eingesehen werden.

### **Sonstiges**

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

## **Teil 2 - Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Allgemein**

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 (4) und 1 (6) Nr. 7 BauGB werden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a (3) BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt.

Für den Bebauungsplan Nr. 37 für das Sondergebiet „Stahlbad“ der Stadt Bad Doberan werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, d.h. der Umweltprüfung, werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB von der Stadt festgelegt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad der Planung in angemessener Weise verlangt werden kann.

Neben der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen von geplanten Nutzungen umfasst die Umweltprüfung auch die Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie die Bestimmung erforderlicher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie zu deren Überwachung.

Die Umweltauswirkungen werden im Vorentwurf vorerst pauschal betrachtet. Ergänzungen folgen im weiteren Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes.

#### **1.2 Lage und Beschreibung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 liegt in der Stadt Bad Doberan, innerhalb des Areals des alten Stahlbads/ Moorbades, nördlich begrenzt durch den „Stülower Bach“ sowie einem weitläufigen Feuchtstandort (VRP in Bestandserfassung, s. Anlage), überwiegend bewachsen von Schilfröhricht und Feuchtgebüsch aus Erlen und Weiden (VWN). Östlich wird das Plangebiet durch die Landesstraße L 13 „Bahnhofstraße“, südlich durch die Bahntrasse Rostock- Wismar und westlich durch den Mühlenteich mit angrenzenden Wald- und Feuchtgebieten begrenzt.

Die denkmalgeschützten Gebäude des ehemaligen Kurzentrums der Stadt sind durch die mangelnde Instandhaltung als historische Ruinen (OXR) vorzufinden.

Von Norden kommend verläuft eine Fußwegeverbindung (OVD) über das Gelände in Richtung Mühlenteich, Jahnweg und Kröpeliner Straße.

Das gesamte Areal wird durch eine fortgeschrittene Waldneubildung überdeckt und ist walddrechtlich zu berücksichtigen. Der sich ausgebreitete Gehölzbestand kann als Laubholzbestand überwiegend heimischer Arten (WXS) erfasst werden.

Das Umfeld ist geprägt durch Wohnsiedlungen im Norden und das historische Stadtzentrum von Bad Doberan. Im Süden schließen sich Waldflächen, das neue Moorbad und ein Gewerbegebiet an.

Das Plangebiet liegt als dicht bewachsene Brachfläche vor und wird teilweise innerhalb der Ruinen als illegaler Müllplatz genutzt.

Das Gelände ist überwiegend flach ausgeprägt, steigt jedoch von 17 m im Norden des Plangebietes bis zu 25 m Richtung Süden über mehrere Geländesprünge an. Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Mühlenteich, überwiegend bewachsen von Schilfbeständen sowie umgeben von einem standorttypischen Gehölzsaum aus überwiegend Erlen und Weiden. Der Teich befindet sich in einem angrenzenden Waldstück, ausgewiesen als Kur- und Heilwald im Verfahren (vgl. Gaia MV 2023).

Die aufgeführten Biotoptypen können dem Bestandsplan im Anhang entnommen werden.

### **1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes**

Das Areal soll als neuer Standort für die Entwicklung eines Hotels mit ergänzenden gesundheitlichen und sportlichen Einrichtungen dienen. Hierfür wird das Plangebiet als Sonstige Sondergebietsfläche nach § 11 BauNVO ausgewiesen.

2021 hat die Stadtvertretung einer Konzeptstudie zur Entwicklung des Areals zugestimmt (aib Bauplanung, Rostock, Okt. 2021), welche die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan darstellt.

Das Gebäudeensemble soll sich in seiner Kubatur an den historischen Bestand angleichen und mindestens das Hauptgebäude in der Sichtachse zum Alexandrinenplatz historisierend gestaltet werden.

Die Waldflächen im Plangebiet, angrenzend an den Mühlenteich, sollen in Form einer Parkanlage gestaltet werden und überwiegend erhalten bleiben. Sie sollen um eine Spielplatzfläche erweitert und mit Gehwegen, die auch zu Gunsten der Allgemeinheit gewidmet sind, erschlossen werden.

Der aufgewachsene Wald und das nördlich vorgelagerte Feuchtgebiet bilden dabei besondere planerische Anforderungen und lassen sich nur durch ein Waldumwandlungsverfahren und naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen realisieren. Diese sind allerdings aufgrund der historischen Bedeutung des Areals in der Stadtentwicklung Bad Doberans und des entsprechenden öffentlichen Interesses zu rechtfertigen.

Ausführliche Informationen zum Planungsinhalt und Planungszielen sind im städtebaulichen Teil der Begründung enthalten.

## **2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen**

### **2.1 Fachgesetze**

In der nachfolgenden Tabelle sind die zu beachtenden einschlägigen Fachgesetze, aufgeschlüsselt nach den im nachfolgenden Kapitel behandelten Schutzgütern, dargestellt.

<b>Schutzgut</b>	<b>Fachgesetzliche Vorgaben</b>
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG),</li> <li>▪ Verordnung zur Durchführung des BImSchG (BImSchV)</li> </ul>
<b>Fläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</li> </ul>
<b>Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),</li> <li>▪ Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V),</li> <li>▪ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV),</li> <li>▪ FFH-Richtlinie</li> </ul>
<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ BNatSchG,</li> <li>▪ NatSchAG M-V</li> </ul>
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ BBodSchG,</li> <li>▪ Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)</li> </ul>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V),</li> <li>▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL),</li> <li>▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)</li> </ul>
<b>Klima/Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ BImSchG,</li> <li>▪ BImSchV</li> </ul>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)</li> </ul>

## 2.2 Fachplanungen

### Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock (GLRP MMR)

Im GLRP MMR (Stand: April 2007) werden folgende Aussagen für das Plangebiet und die planungsrelevante Umgebung getroffen:

- Das Plangebiet liegt in der Landschaftszone 1: Ostseeküstenland, in der Großlandschaft (10) Nordwestliches Hügelland, in der Landschaftseinheit (104) Kühlung.
- Schutzwürdigkeit des Bodens sowie des Grund- und Oberflächenwassers: Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungsflächen mit Brachflächen sowie Waldflächen, die Böden mit einer mittleren bis hohen Schutzwürdigkeit aufweisen. Die Bodenwertzahlen liegen bei 31 bis 47. Im Bereich des Grund- und Oberflächenwassers wird das Plangebiet mit einer hohen bis sehr hohen Schutzwürdigkeit eingestuft.
- Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich, angrenzend an Waldflächen, welche vom Landschaftsbild her mit einer sehr hohen Schutzwürdigkeit kategorisiert werden.
- Besondere Arten und Lebensräume: Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Siedlungsräume angrenzend an Waldflächen, hier nimmt die Bedeutung als Lebensraum zu, es handelt sich um einen Kur- und Heilwald im Verfahren.

Dem hier betrachteten Vorhaben stehen keine Ziele und Grundsätze der zuvor benannten Fachplanungen entgegen. Durch die Umsetzung werden keine

erheblichen Beeinträchtigungen auf die in den übergeordneten Planungen festgelegten Entwicklungszielen hervorgerufen.

## **Flächennutzungsplan der Stadt Bad Doberan**

Die Stadt Bad Doberan verfügt über einen seit 2002 wirksamen Flächennutzungsplan, der bis heute vier Änderungen erfahren hat. Inhalt der 4. Änderung war u.a. die Umwidmung einer Wohnbaufläche im vorliegenden Geltungsbe-  
reich in ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung mit der  
Zweckbestimmung Hotel/Gesundheit/Gastronomie/Sport.

Die Planungsziele stimmen somit mit den Zielen des Flächennutzungsplanes  
überein. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist berücksichtigt.

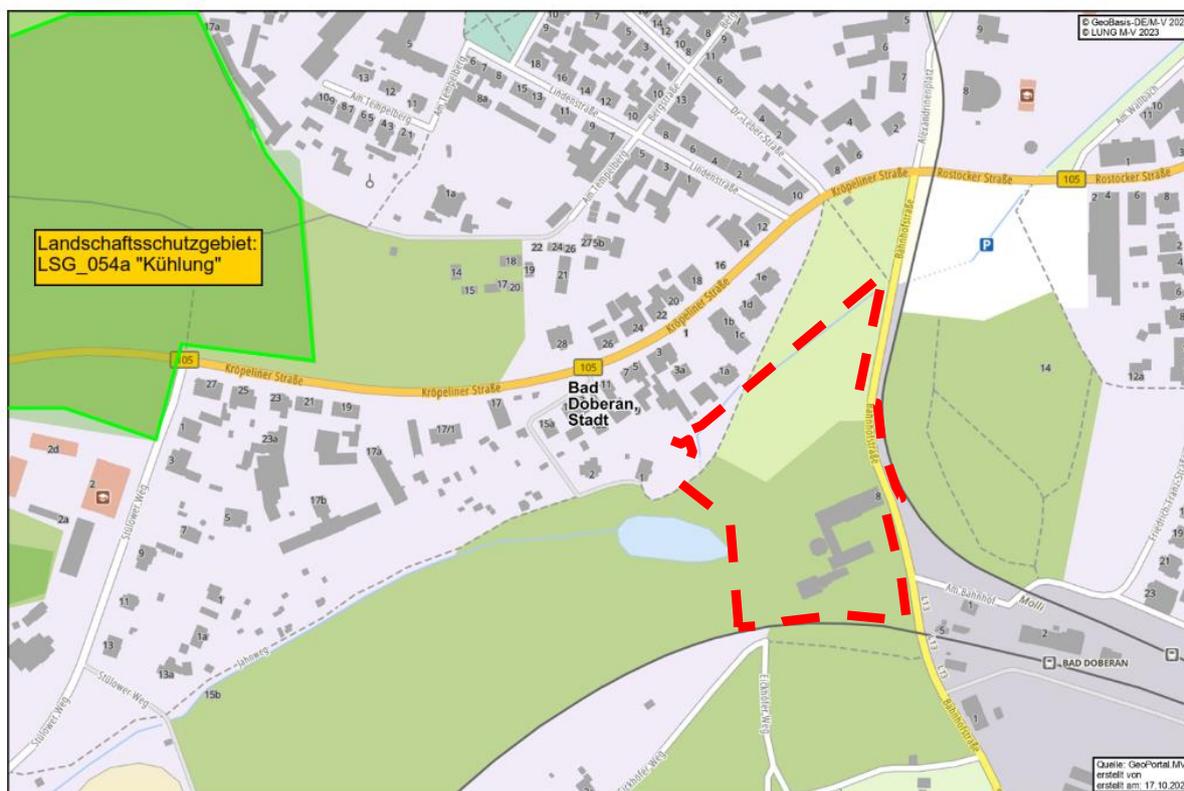
Weitere Erläuterungen zum Flächennutzungsplan sind dem städtebaulichen Teil der  
vorliegenden Begründung zu entnehmen.

## **2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte**

### Schutzgebiete

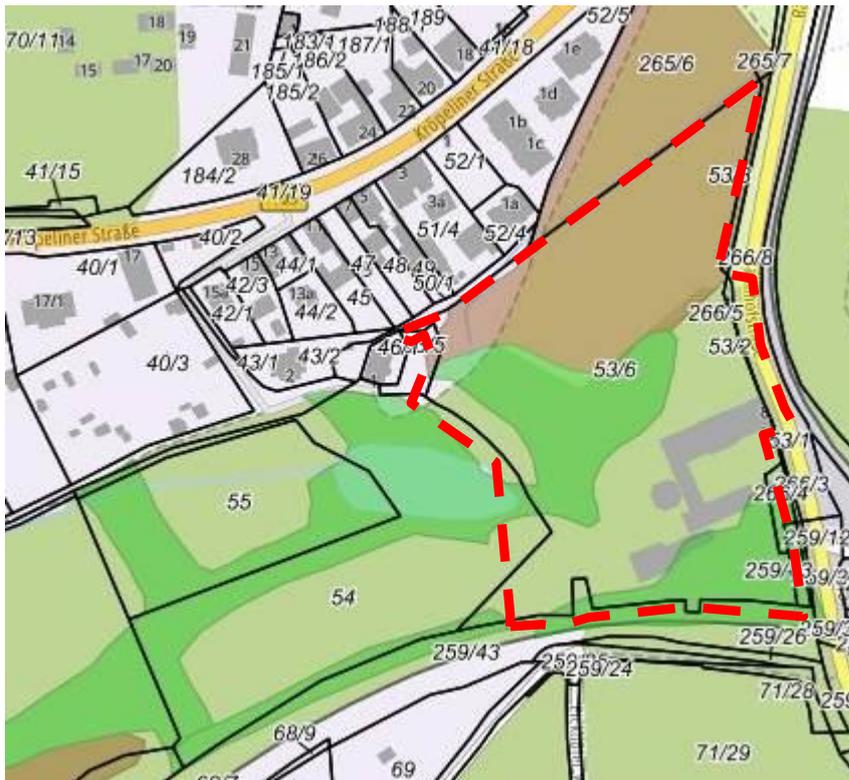
Innerhalb des Plangebietes sind keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete  
vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich ca. 500 m östlich vom Landschaftsschutzgebiet  
LSG\_054a „Kühlung“ entfernt. Zwischen Plangebiet und LSG befindet sich Sied-  
lungsgebiet und es ist mit keinem Anstieg von Auswirkungen auf das Schutzgebiet  
durch die Planungen zu rechnen.



Das Plangebiet (rot umrandet) 500 m östlich liegend vom Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“ (grün  
umrandet). Quelle: Gaia MV 2023, © GeoBasis DE/M-V 2023.

## Gesetzlich geschützte Biotope (§ 20 NatSchAG M-V)



Innerhalb und angrenzend an das Plangebiet (rot umrandet) vorkommende gesetzlich geschützte Biotope. In Braun dargestellt: Feuchtwiese im Stadtzentrum von Bad Doberan sowie in Grün dargestellt: Naturnahe Feldgehölze (Kartierdaten von 1996). Quelle: Gaia MV, © GeoBasis DE/M-V 2023.

Innerhalb des Plangebietes sind geschützte Biotopstrukturen vorhanden. Es handelt sich hier um eine Feuchtwiese im nördlichen Bereich des Plangebietes, überwiegend aus Schilfröhrichtbeständen und Rieden sowie Feuchtgehölze überwiegend aus Erlen. Des Weiteren befinden sich angrenzend an den Mühlenteich und den Bachverlauf des Stülower Baches weitere Feuchtgehölze aus Weiden und Erlen. Das sonstige Plangebiet ist überwachsen von Baumgruppen und Feldgehölzen hin zu einem Stadium mit Waldcharakter.

Beeinträchtigungen von geschützten Biotopstrukturen sind durch die Planungen voraussichtlich zu erwarten. Im Zuge der Planungen erfolgt eine Waldumwandlung und es gehen Waldstrukturen verloren, die auszugleichen sind. Die Feuchtwiese bleibt überwiegend erhalten. Ebenfalls bleibt der angrenzende Mühlenteich mit Gehölzen erhalten. Im Plangebiet wird eine Einbindung der vorhandenen Vegetation in geplante Grünflächenbereiche in Form einer Parkanlage vorgesehen. Teilweise können jedoch Feuchtgehölze durch die Planungen beeinträchtigt werden. Im laufenden Verfahren sind Ausnahmegenehmigungen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### Gesetzlich geschützte Bäume

Innerhalb der hochgewachsenen Waldfläche im Plangebiet befinden sich gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg - Vorpommern.

Ab einem Stammumfang von 1,0 m gemessen auf einer Höhe von 1,30 m unterliegen Bäume dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18

Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) und sind zu schützen sowie zu erhalten.

Zusätzlich liegt für die Stadt Bad Doberan eine Gehölzschutzsatzung vor, die nach § 2 der Gehölzschutzsatzung alle Gehölze ab einem Stammumfang ab 0,50 m gemessen auf einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden als Schutzgegenstand erklärt. Es ist nach § 4 der Gehölzschutzsatzung Bad Doberan verboten, geschützte Gehölze zu entfernen, zu zerstören, zu beeinträchtigen oder zu verändern. Von diesen Verboten ist über Ausnahmegenehmigungen im Planverfahren zu entscheiden. Im Plangebiet befinden sich einige gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V sowie nach § 2 Gehölzschutzsatzung Bad Doberan.

Im Zuge einer Waldumwandlungsmaßnahme wird der Wald extern ausgeglichen. Der Ausgleich der Bäume innerhalb der Waldflächen erfolgt somit über die Waldumwandlungsmaßnahme.

### **3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung**

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt auf der Grundlage der im § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) benannten Aspekte. Demnach wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Beachtung der Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ermittelt werden. Nachstehend erfolgt schutzgutbezogen eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario). Im Anschluss wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung dargestellt. Ebenso wird die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung beschrieben und bewertet.

#### **3.2 Schutzgut Mensch**

##### Basisszenario

Mit der vorliegenden Planung wird ein brachliegendes Gelände mit historischer und denkmalgeschützter Bebauung des „Alten Moorbad/ Stahlbad“ mit Hauptgebäude, Liegehalle und Heizhaus mit Schornstein und Wegenetz auf dem Gelände überplant. Das Gelände ist heute komplett überwachsen und weist einen Waldcharakter auf. Die Fläche besitzt daher keine Bedeutung für die Grunddaseinsfunktion „Wohnen“. Die Grunddaseinsfunktion „Arbeiten“ wird mit den Planungen gegeben sowie die Funktion „Erholung“ im Sinne einer Hotelanlage.

##### *Visuelle Wahrnehmung*

Das Gelände ist komplett überwachsen und die Gebäude sind wenig einsehbar. Der Gebäudebestand liegt als Ruinen vor. Für die Stadt ist der brachliegende Bereich als ungepflegter Bestand wahrnehmbar. Aufgrund der historischen Bedeutung des Areals in der Stadtentwicklung Bad Doberans und des entsprechenden öffentlichen Interesses wird mit den Planungen, die denkmalgeschützten Gebäude als Hotelanlage mit ergänzenden gesundheitlichen und sportlichen neu zu errichten, eine hohe visuelle Aufwertung veranlasst.

Das Gebäudeensemble soll in den bereits vorhandenen historischen Bestand des klassizistischen Zentrums von Bad Doberan in der Sichtachse zum Alexandrinenplatz historisierend wieder hergestellt werden.

#### *Erholungsfunktion*

Da das Gelände nicht öffentlich begehbar ist und das vorhandene Wegenetz innerhalb des Geländes verwahrlost ist, ist die Erholungsfunktion im jetzigen Zustand nicht gegeben. Das Plangebiet aktuell besitzt kaum eine Eignung bzw. Bedeutung als Erholungsraum. Durch die Planungen werden Erholungsfunktionen wiederhergestellt. Die Waldflächen am Mühlenteich sollen bestehen bleiben und die angrenzende Fläche innerhalb des Geltungsbereiches als Parkanlage mit Spielplatz und den teilweise bereits vorhandenen Gehwegen mit Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit wieder erschlossen werden.

#### *Immissionen*

Auf die umliegende Umgebung können, was insbesondere Lärm anbelangt, durch die neue Anlage eines Hotels im Vergleich zum jetzigen Zeitpunkt, Immissionen entstehen. Hierzu wird auf den städtebaulichen Teil der vorliegenden Begründung verwiesen. Ein Lärmgutachten wird erstellt. Durch die ehemaligen Nutzungen als Kurbetrieb werden vergleichsweise ähnliche Immissionen auf das Umland zum bisherigen Betrieb erwartet, die jedoch aufgrund der Vorbelastungen durch den Verkehr im Umfeld keine erheblichen Auswirkungen erwarten lassen.

### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

#### *Visuelle Wahrnehmung*

Es werden in Bezug auf die visuelle Wahrnehmung der Gesamtanlage nur sehr geringe bis keine Beeinträchtigungen erwartet. Es handelt sich vielmehr um eine Aufwertung der visuellen Wahrnehmung im historischen Stadtzentrum von Bad Doberan.

#### *Erholungsfunktion*

Es kann durch die Aufwertung des Geländes von einer Steigerung der Erholungswirkung ausgegangen werden. Aktuell hat das Plangebiet keine Bedeutung für die Naherholung.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass von der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie von einer Steigerung der Erholungsfunktion mit Umsetzung der Planung ausgegangen werden kann. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Mensch“ zu erwarten.

### **3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt**

#### **3.3.1 Artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung**

In der beauftragten artenschutzrechtlichen Prüfung (AFB), in Bearbeitung vom Büro für Umweltplanung Barkowski & Engel GmbH, Bad Doberan, werden alle europarechtlich geschützten Arten untersucht, die im Wirkraum des Vorhabens potentiell zu erwarten sind und die durch die vorhabenspezifischen Wirkfaktoren betroffen sein könnten.

Im Rahmen der Relevanzprüfung, die innerhalb der artenschutzrechtlichen Prüfung grundsätzlich durchzuführen ist, werden daher zunächst die Arten aus allen europarechtlich geschützten Arten „herausgefiltert“ (Abschichtung), für die eine verbotstatbestandliche Betroffenheit durch das vorliegende Projekt mit hinreichender Sicherheit auszuschließen ist (Relevanzschwelle).

Eine detaillierte artenschutzrechtliche Prüfung ist dann für diese Arten nicht mehr erforderlich. Arten, deren Lebensräume nicht den Habitatstrukturen im Plangebiet entsprechen, werden herausgefiltert. In einem dritten Schritt werden weitere Arten ermittelt und ausgeschlossen, deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabenbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen/Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen. Durch diese Abschichtung wird die Konzentration des zu untersuchenden Artenspektrums auf die Arten ermöglicht, die tatsächlich betroffen sein könnten. Nur für die nach der Relevanzprüfung verbleibenden relevanten Arten erfolgen dann die weitergehenden Prüfschritte, d.h. zunächst die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 i.V.m. Absatz 5 BNatSchG.

Für den beauftragten AFB wird der Untersuchungsraum mit dem Vorhabenstandort und die daran unmittelbar angrenzenden Areale betrachtet. Zu einer Betrachtung von Störungen über den Vorhabenstandort hinaus kommt es nur während der Bauphase. Aussagen zum Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten werden aufgrund der im Untersuchungsraum vorhandenen Biotopstrukturen und Lebensraumtypen abgeleitet. Des Weiteren werden Informationen zu vorkommenden Arten über das Kartenportal Umwelt M-V (KPU M-V) (2018) (LUNG M-V) abgefragt.

Ergänzungen hierzu folgen im weiteren Planverfahren.

### **Gesetzliche Grundlagen – Artenschutz**

Gemäß § 39 (5) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Nicht zu erhaltende Gehölze müssen somit außerhalb dieser Zeit entfernt werden.

Gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten,

Tötungsverbot:

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht, umfasst auch unbeabsichtigte, in Kauf genommene Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.

Störungsverbot:

2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch Maßnahmen zur Stützung der lokalen Populationen vermieden werden.

Schädigungsverbot:

3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*  
Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Beschädigungsverbot für Pflanzen:

4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion des besiedelten Pflanzenstandortes und damit eine Erhaltung des Vorkommens der gesetzlich geschützten Pflanzenart nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Beseitigung oder Beschädigung von Pflanzen, die im Zusammenhang mit der Beschädigung des besiedelten Standortes auftreten, kann ebenfalls durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

### **Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Tierartengruppen**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Areals des alten Stahlbads/ Moorbades, nördlich begrenzt durch den „Stülower Bach“ sowie einem weitläufigen Feuchtstandort (VRP), überwiegend bewachsen von Schilfröhricht und Feuchtgebüsch aus Erlen und Weiden (VWN). Östlich wird das Plangebiet durch die Landesstraße L 13 „Bahnhofsstraße“, südlich durch die Bahntrasse Rostock- Wismar und westlich durch den Mühlenteich mit angrenzenden Wald- und Feuchtgebieten begrenzt. Die denkmalgeschützten Gebäude des ehemaligen Kurzentrums der Stadt sind durch die mangelnde Instandhaltung als historische Ruinen (OXR) vorzufinden und sind weitestgehend überwachsen und eingerahmt von Gehölzen und hoch gewachsenen Bäumen.

Durch die Brachflächen hat sich ein waldartiger Charakter auf dem Gelände entwickelt und es muss im Zuge des Planvorhabens eine Waldumwandlung durchgeführt werden. Habitatstrukturen können insbesondere für Gehölzbrüter und für Höhlenbrüter im Bereich der älteren Gehölze verloren gehen. Durch die Waldumwandlung wird dagegen eine Aufflichtung hervorgerufen, die weitere Habitate zur Folge hat. Insbesondere der Bachlauf, wie auch der Mühlenteich, können durch die zusätzliche Besonnung Habitatstrukturen ausbilden, die durch die derzeitige ausgeprägte Beschattung nicht gegeben sind. So können insbesondere für die Artengruppen Amphibien, Fische wie auch Reptilien neue Habitate geschaffen werden. Auch die Artenvielfalt der Pflanzenarten kann durch die Anlage einer Parkanlage gefördert werden.

**Brutvögel:** Aufgrund der vorhandenen Habitatausstattung ist mit einem potentiellen Vorkommen von Brutvogelarten aus der Gilde der Gehölz- und Gebüschbrüter sowie Gehölzhöhlenbrüter zu rechnen. Offenlandbrüter können hier ausgeschlossen werden. Akustische und optische Störfaktoren sind durch die angrenzende Straße sowie die angrenzende Bahntrasse gegeben.

Mit Umsetzung der Planungsziele werden weitgehend in Form einer Waldumwandlung Gehölze entfernt. Baumhöhlen können nicht ausgeschlossen werden. Arten wie Buntspecht, Gartenrotschwanz, Kleiber, Kohlmeise und Blaumeise können potentiell im Gehölz mit Brutstätten im Plangebiet vorkommen. Ein Vorkommen von Höhlenbrütern ist somit nicht mit Sicherheit auszuschließen. Durch die spezifische Lebensweise, durch die Ausführung der Brut im Verborgenen, können Gehölzhöhlenbrüter besser mit Störungen umgehen als beispielsweise Gehölzfreibrüter. Durch die Störreize, die vom Verkehr ausgehen, ist ausschließlich mit ubiquitären Arten zu rechnen, die anthropogen bedingte Einflüsse weitgehend gewohnt sind. Als Ausweichstätten sind in der Umgebung zahlreiche Gehölzstrukturen vorhanden. Ebenso können Gehölz- und Gebüschbrüter entlang der Gleisanlagen nicht ausgeschlossen werden. Durch die bereits bestehenden Vorbelastungen durch das Stadtzentrum mit höheren Verkehrsaufkommen sowie den Bahnverkehr werden sich hier jedoch Arten mit einer höheren Störungstoleranz angesiedelt haben. Angrenzend an das Plangebiet im Westen sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite L 13 „Bahnhofsstraße“ befinden sich Waldflächen mit überwiegend einheimischen Gehölzen und heimischen Gebüscharten, so dass Ausweichmöglichkeiten gegeben sind. Zusätzliche Maßnahmen wie Bruthilfen sind im weiteren Planverfahren zu ergänzen.

Generell sei darauf verwiesen, dass Rodungen von Gehölzen oder sonstiger Vegetationsstrukturen gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutperiode der Vögel zu erfolgen haben.

**Zug- und Rastvögel:** Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Ausstattung keine Eignung als Rast- oder Nahrungshabitat für Rastvögel, die als Äsungsflächen größere und ungestörte Grünland- oder Ackerflächen in der offenen Kulturlandschaft bevorzugen. Nach Datenrecherche im Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (KPU MV 2018) liegt die Planfläche nicht im Nahrungs- und Rastgebiet verschiedener Klassen von mittlerer bis hoher Bedeutung.

**Nahrungsgäste (Greifvögel): Z.B. Mäusebussard, Rotmilan und Turmfalken:** Als Nahrungsgäste sind die Vögel anzusehen, deren Brutstätten außerhalb der vorhabenspezifischen Wirkräume liegen und die diesen Räumen bei der Nahrungsaufnahme bzw. Nahrungserwerb potentiell auftreten können. Vorhabenbezogene Nahrungsgäste können hier verschiedenen Greifvögel wie Mäusebussard oder Sperber sein. Durch die dichte hochgewachsene Vegetation mit einem hohen Anteil an Baumbestand wird jedoch im Zuge des beauftragten AFB überprüft, ob es sich bei diesen Artengruppen um mögliche Brutvögel handelt. Arten wie Waldohreule, Waldkauz, Sperber und Mäusebussard wurden im Plangebiet kartiert. Ergänzungen folgen im weiteren Planverfahren.

**Säugetiere/Fledermäuse:** Im Ergebnis der Relevanzanalyse wurde ein Vorkommen von Säugetieren (ohne Fledermäuse) nach Anhang IV der FFH- Richtlinie im Untersuchungsraum ausgeschlossen. Die in Mecklenburg-Vorpommern potentiell vorkommenden und planungsrelevante Arten, wie beispielsweise Fischotter (*Lutra lutra*),

Biber (*Castor fiber*) und Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht anzunehmen.

Die Fledermausarten Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Flughautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) konnten im Plangebiet verortet werden.

Ergänzungen zu der Artengruppe der Fledermäuse folgen im Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan.

**Reptilien:** Prinzipiell eignen sich vegetationsfreie Bereiche als Habitat für Zauneidechsen. Die Flächen sind dicht bewachsen und scheinen als weniger geeignet. Angrenzend an der Bahntrasse außerhalb vom Plangebiet können Vorkommen nicht ausgeschlossen werden. In den Untersuchungen konnten keine Arten im Plangebiet verzeichnet werden. Ergänzungen folgen im weiteren Planverfahren.

**Amphibien:** Innerhalb des Plangebietes befinden sich Gewässer, die jedoch stark beschattet werden. Im Plangebiet konnte die Art Grasfrosch (*Rana temporaria*) nachgewiesen werden. Es ist davon auszugehen, dass ansässige Grasfrösche die umliegenden Habitatstrukturen als Sommerlebensraum besiedeln.

Ergänzungen zum Artvorkommen folgen im Entwurf des Bebauungsplanes.

**Fische und Rundmäuler:** Die spezifischen Habitatansprüche der Artengruppe werden voraussichtlich im Untersuchungsraum nicht erfüllt. Es sind keine Gewässer mit geeigneten Zuständen vorhanden. Der vorhandene Bach ist beeinträchtigt und weist womöglich keine Artvorkommen auf. Ergänzungen folgen im weiteren Planverfahren.

**Tag- und Nachtfalter:** Das Vorkommen von Tag- und Nachtfaltern ist aufgrund geeigneter Habitatstrukturen, wie blütenreiche Vegetation voraussichtlich auszuschließen. Habitatstrukturen für besonders oder streng geschützte Falter sind überwiegend nicht vorhanden. Nachtkerzengewächse, wie Weidenröschen treten in den Feuchtbereichen teilweise auf. Die Nachtkerzengewächse werden vom Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) als Futterpflanze bevorzugt. Das Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers kann nicht ausgeschlossen werden. Durch die Auflichtung des Geländes können sich diesbezüglich Habitatbedingungen verbessern.

Ergänzungen folgen zum Entwurf des Bebauungsplanes.

**Käfer:** Mit der Umsetzung der hier betrachteten Planungsziele werden Feuchtbereiche sowie ältere Bäume, die von planungsrelevanten Käferarten besiedelt werden, insbesondere Eremit voraussichtlich beseitigt. Bäume sind vor der Beseitigung zu untersuchen.

Ergänzungen folgen im weiteren Planverfahren.

**Libellen:** Ein Vorkommen von Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie kann zunächst nicht ausgeschlossen werden. Die geschützten Libellenarten leben an Mooren, Stillgewässern oder größeren Fließgewässern. Somit stellen die vorhandenen Habitate teilweise geeignete Habitate dar. Ergänzungen folgen im weiteren Planverfahren.

**Weichtiere:** Das hier betrachtete Plangebiet entspricht nicht den artspezifischen Habitatansprüchen der geschützten Arten. Klare Stillgewässer, wie sie die Zierliche Tellererschnecke (*Anisus vorticulus*) besiedelt, und schnell fließende Bäche als Habitat

der Gemeinen Flussmuschel (*Unio crassus*) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

**Schutzgut Pflanzen:** Aufgrund der anthropogenen Überformung des Plangebietes sind besonders bzw. streng geschützte Arten der Flora nicht zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind somit auszuschließen. Die weitere Analyse projektbedingter Wirkungen und deren Erheblichkeit für die geschützte Flora entfällt.

Bezüglich der in M-V vorkommenden Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie ergibt sich folgendes Verbot bzw. die Abweichung vom Verbot aus § 44 Abs. 1, Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 Abs. 1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe und für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG:

*„Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.“*

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion des von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standortes im räumlichen Zusammenhang gewährt wird.

### **Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange**

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.8) der „Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2012) werden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet:

**Gebäudeabbruch:** Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planungsziele ist ein Gebäudeabbruch notwendig. Untersuchungen sind vor Gebäudeabbruch durchzuführen. Ergänzungen folgen im weiteren Planverfahren.

**Beseitigung von Bäumen/Hecken und Buschwerk:** Im Zuge der Umsetzung werden Gehölze in Form einer Waldumwandlung entfernt. Teilweise bestehen für die ubiquitären Brutvogelarten Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung, die durch weitere Maßnahmen wie Nisthilfen ergänzt werden. Generell wird für Eingriffe in den Gehölzbestand auf den § 39 BNatSchG verwiesen, wonach Gehölzbeseitigungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen sind.

**Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern:** Innerhalb des Plangebietes sowie angrenzend befindet sich der Bachlauf des „Stülower Baches“ sowie angrenzend zum Plangebiet der „Mühlenteich“, die im Rahmen des Bauvorhabens bestehen bleiben.

**Umnutzung von Flächen:** Das Plangebiet ist anthropogen vorgeprägt. Durch die Waldumwandlung erfolgt eine stärkere Belichtung der Flächen und somit Schaffung von Habitaten. Durch die bereits vorhandene Versiegelung der historischen Gebäudebestände und der Planung des Wiederaufbaus der historischen Gebäude wird die

Versiegelung nicht stark zunehmen. Lediglich eine Parkplatzfläche mit versickerungsfähigem Belag ist zusätzlich als halbversiegelte Fläche vorgesehen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Umnutzung des hier betrachteten Plangebietes wurde im Rahmen der Potentialabschätzung nicht festgestellt. Für Gehölzbrüter stehen im Umfeld gleichwertige Strukturen als Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung, die durch weitere Maßnahmen wie Nisthilfen im Umfeld ergänzt werden.

**Lärm:** Es werden durch den Neubau der Gebäude baubedingte Emissionen (befristete Störungen) auftreten. Insgesamt beschränken sich hier die Lärmemissionen betriebsbedingt auf den Hotelbetrieb, wodurch insgesamt die Lärmemissionen durch die geplante Nutzung sich minimal erhöhen kann, was jedoch im Stadtzentrum von Bad Doberan als nicht relevant betrachtet werden kann. Die Wirkintensität der betriebsbedingten Lärmbelastung ist insgesamt als nicht relevant zu beurteilen. Die Wirkintensität der baubedingten Lärmbelastung ist insgesamt als relevant zu betrachten.

**Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen:** Der hier betrachtete Neubau der historischen Bestandsgebäude hin zu einer Hotelanlage beinhaltet voraussichtlich keine mobilen Bauteile. Neben dem baubedingten flächenbezogenen Risiko der Tötung von Individuen ist der Transportverkehr während der Bauphase zu beachten. Ebenfalls ist das Kollisionsrisiko des anlagen- und betriebsbedingten Transportverkehrs für Anlieferungen des Hotelbetriebes und der Personenverkehr hin zum geplanten Parkplatz auf dem Gelände zu erwähnen. Im Rahmen der Konfliktanalyse der Einzelartprüfung wurde geprüft, ob der Verbotstatbestand nach Nr. 1 (Tötungen) des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen ist. Die Wirkintensität betriebsbedingter Gefährdungen von Einzelindividuen kann insgesamt als nicht relevant eingestuft werden, dagegen baubedingt kann es hier durch die Baufahrzeuge als relevant betrachtet werden. Das Gelände kann anlagenbedingt sowie baubedingt und während des Betriebes noch mit Fahrzeugen befahren werden. Somit ist hier die Wirkintensität als relevant einzustufen.

**Erschütterungen:** Potentielle Auswirkungen durch Erschütterungen sind bei Arten mit einer stark am Boden gebundenen Lebensweise zu berücksichtigen (z.B. Zauneidechse). Die Zauneidechse ist eine Art, die aufgrund der Habitatstruktur und durch die starke Beschattung im Plangebiet eher ausgeschlossen werden kann.

Erschütterungen treten nur temporär während der Bauphase auf. Die Wirkintensität ist unter Berücksichtigung der Vorbelastungen, beispielsweise der Bahntrasse auch während der Bauphase als nicht relevant einzustufen.

**Stoffliche Emissionen:** Es ist mit keinen signifikant hohen Stoffeinträgen zu rechnen. Das anfallende Abwasser sowie stoffliche Emissionen auf Grund des Hotelbetriebes sind in Form von geeigneten Prüfungen und Maßnahmen zu regeln.

### **Maßnahmen zur Vermeidung**

Folgende Maßnahmen werden durchgeführt, um anzunehmende Gefährdungen von potentiell vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Eingriffe erfolgen in bestehenden Wertbiotopen (Waldflächen, angrenzende Kleingewässer, angrenzende Feuchtwiesen). Die Ermittlung der Verbotstatbestände werden unter

Berücksichtigung von geeigneten Maßnahmen durchgeführt und im Verlauf des weiteren Planverfahrens ergänzt:

- Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Ergänzungen folgen im weiteren Planverfahren.

### **3.3.2 Biologische Vielfalt**

Die vorhandenen Biotoptypen werden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung gemäß der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ erfasst.

Das Plangebiet ist Bestandteil des ehemaligen historischen Kurzentrums am südlichen Rand des klassizistischen Zentrums von Bad Doberan. Es ist derzeit geprägt durch Brachflächen in Form von Waldflächen und Ruinen. Aufgrund dieser Biopausstattung und anthropogenen Vorbelastungen wird die biologische Vielfalt als mittelhoch eingeschätzt.

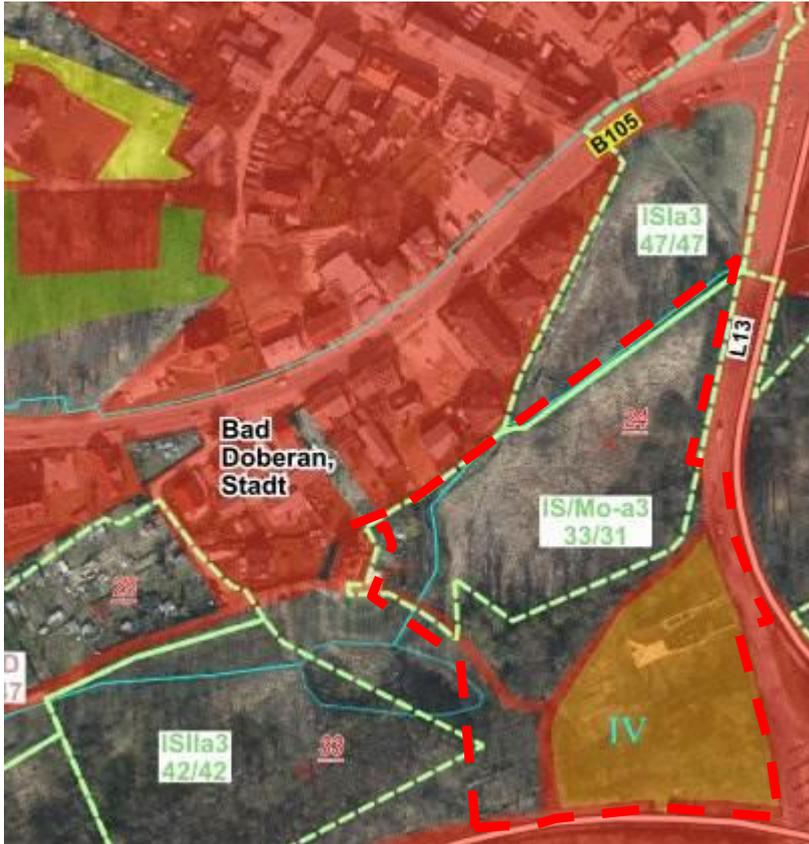
Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich unter Beachtung möglicher zu treffender Maßnahmen, die im weiteren Planverfahren herausgearbeitet werden, keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen sowie „biologische Vielfalt“.

Ergänzungen hierzu folgen im Entwurf des Bebauungsplanes.

### **3.4 Schutzgut Boden**

#### Basisszenario

Als Bodentypen sind im Bereich des Plangebietes in der Übersichtskarte des Geoportals M-V 2022 Tieflehm-/ Lehm-Parabraunerde-Pseudogleye verzeichnet sowie Grundmoränen mit mäßig bis starken Stauwasser- und/ oder Grundwassereinfluss. Großflächig ist die Region flachwellig bis kuppig ausgeprägt.



Bodenfunktionsbewertung innerhalb und um das Plangebiet herum (rot umrandet) – Wertstufen von 1 bis 5; 5 = geringste Bewertung (rot), 4 = mittlere Bewertung (orange), 3 = gute Bewertung (gelb), 2 = sehr gute Bewertung (hellgrün), 1 = höchste Bewertung (dunkelgrün). Quelle: Geoportal M-V 2023, © GeoBasis DE/M-V 2023.

Im laufenden Planverfahren werden Bodenuntersuchungen ergänzt sowie eine Bodenfunktionsbewertung vorgenommen.

Weitere Aussagen zum Schutzgut Boden werden zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt.

### 3.5 Schutzgut Wasser

#### 3.5.1 Grundwasser

##### Basisszenario

Nach dem GLRP MMR liegt das Plangebiet innerhalb von niederschlagsbegünstigten Bereichen.

Das Plangebietes liegt im Bereich des Grundwasserkörpers WP\_KW\_6\_16 „Hellbach Ost“.

Das gesamte Gebiet liegt im Einzugsgebiet der Flussgebietseinheit „Warnow-Peene“ und ist somit hinsichtlich der Wasserrahmen-Richtlinien (WRRL) zu betrachten, da die Warnow in der Trinkwasserschutzzone 2 liegt. Das Plangebiet selbst liegt in der Nähe der Trinkwasserschutzzone 3 der Oberflächenwasserfassung „Warnow-Rostock“.

Der Grundwasserkörper WP\_KW\_6\_16 „Hellbach Ost“ befindet sich in einem mengenmäßig guten chemischen Zustand. Jedoch liegen Verschmutzungen durch die Landwirtschaft vor. Maßnahmen, die zu einer Verbesserung der Zustände führen sollen, nach der WRRL, liegen konkret für den Grundwasserkörper nicht vor. Das Ziel, den chemischen Zustand des Grundwassers bis 2027 in seinen ursprünglichen Zustand zu bringen, ist gefährdet. Das Ziel hinsichtlich der Menge wird als erreichbar angesehen. Es liegt kein Maßnahmenprogramm vor.



Gewässernetz um das Plangebiet (Rot) mit Stülower Bach (NMKZ-1510) sowie der Trinkwasserschutzzone 3 (dunkelblaue schmale Querstreifen). Die Trinkwasserschutzzone 4 (dunkelblaue breite Querstreifen) MV\_WSG\_1836\_02 ist veraltet und entfällt. (Geoportal M-V); Luftbild © GeoBasis DE/M-V 2023.

### 3.5.2 Oberflächenwasser

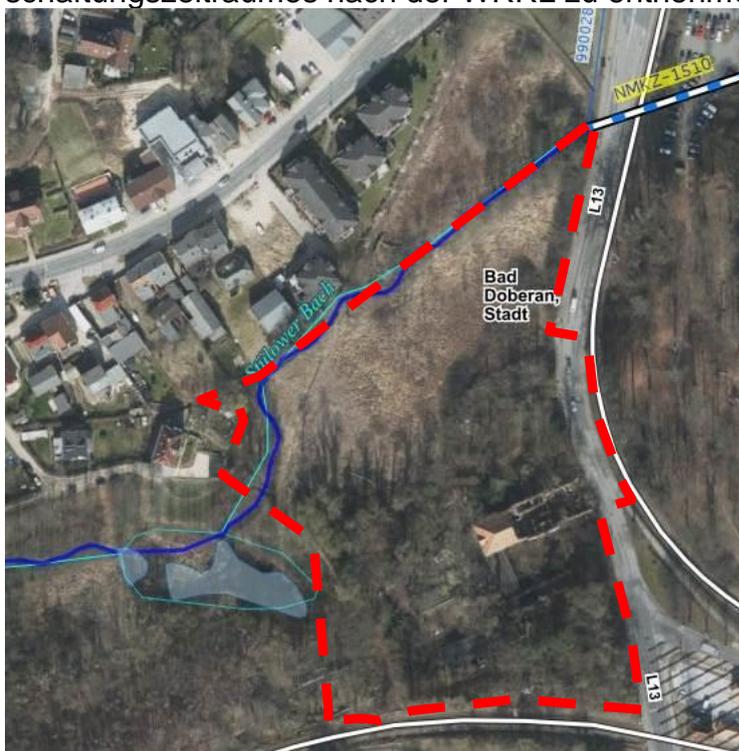
#### Basisszenario

Westlich direkt an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Mühlenteich, überwiegend bewachsen von Schilfröhrichtbeständen. Weitere größere anstehende Stillgewässer sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet wird von dem Stülower Bach durchflossen, ein Gewässer 2. Ordnung, der als natürlicher Bach eingestuft werden kann, jedoch Störungen im Verlauf aufweist. Richtung Osten mündet der Stülower Bach in den Wallbach. Der sandgeprägte Tieflandbach mit der Nummerierung NMKZ-1510 weist signifikante anthropogene Belastungen in Form von zu hohen Nährstoffeinträgen durch kommunale Abwässer sowie Niederschlagswasserentlastungen auf. Des Weiteren ist der Bach durch Belastungsquellen aus der Landwirtschaft in Form von Verlaufsveränderungen- wie beispielsweise Querbauten und Flussbettveränderungen beeinträchtigt. Verschmutzungen von Chemikalien wie Quecksilber und seine Verbindungen und

Pentabromdiphenylether lassen sich ebenfalls aus diffusen Quellen der Landwirtschaft sowie der Energiegewinnung nachweisen.

Der sandgeprägte Tieflandbach befindet sich in einem nach der Wasserkörpereinstufung natürlichen Zustand jedoch mit Einschränkungen und kann lediglich in einen mäßigen ökologischen Gesamtzustand bewertet werden. Insbesondere der Zustand der Fischfauna, die Morphologie sowie die Durchgängigkeit sind betroffen und befinden sich in einem schlechten Zustand. Der chemische Zustand wird insgesamt als nicht gut eingeordnet mit Überschreitungen der Umweltqualitätsnormen (UQN) von Quecksilber und seine Verbindungen, sowie Pentabromdiphenylether. Die Zielerreichung des Gewässers bis 2027 in einen „guten quantitativen und chemischen Zustand“ zu bringen, wird als gefährdet angesehen. Das Maßnahmenprogramm zur Verbesserung des Gewässerzustandes ist dem Maßnahmenkatalog des 3. Bewirtschaftungszeitraumes nach der WRRL zu entnehmen.



Oberflächengewässer (blaue Linie, blau hinterlegte Flächen) innerhalb und angrenzend zum Plangebiet (Rot). Quelle: Geoportal M-V 2023, © GeoBasis DE/M-V 2023.

### **Prognose und Bewertung**

Die EU-Wasserrahmenlinie (WRRL) fordert für alle europäischen Gewässer einen Zustand hoher Wasserqualität und Strukturvielfalt, der genug Lebensraum für die heimische Pflanzen- und Tierwelt bietet. Die Bewirtschaftung der Gewässer, das sind Flüsse, Seen, Grundwasser, Übergangsgewässer und Küstengewässer, ist auf dieses Ziel auszurichten.

Ziel der WRRL ist es, einen mindestens „guten Zustand“ der Oberflächengewässer und einen „guten quantitativen und chemischen Zustand“ des Grundwassers der Europäischen Union zu erreichen. Für künstliche und erheblich veränderte Gewässer ist das „gute ökologische Potential“ zu erreichen (WRRL- MV).

### **Beeinträchtigungen der ökologischen, chemischen Zustände sowie der Bewirtschaftung des Gewässers und deren Maßnahmen zur Erreichung der Zielvorgaben der WRRL**

Baubedingt: Es werden keine signifikanten Auswirkungen auf das Grundwasser und anstehende Oberflächengewässer durch das Bauvorhaben erwartet.

Anlagebedingt: Es werden keine signifikanten Auswirkungen auf das Grundwasser und anstehende Oberflächengewässer durch das Bauvorhaben erwartet.

Betriebsbedingt: Es werden keine signifikanten Auswirkungen auf das Grundwasser und anstehende Oberflächengewässer durch das Bauvorhaben erwartet.

### **Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:**

Eine Bewertung wird im Zuge des Planverfahrens ergänzt.

Von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser, durch die Planung, wird nicht ausgegangen.

### **3.6 Schutzgut Fläche**

#### Basisszenario

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 37 umfasst eine Flächengröße von rund 2,3 ha und befindet sich am südlichen Rand des klassizistischen Zentrums von Bad Doberan. Die Umgebung ist von Wohnbebauung und Stadtgebiet geprägt. Es handelt sich um einen Standort mit bereits historischer Vornutzung eines Kurbetriebes.

#### Prognose und Bewertung über die Entwicklung des Umweltzustandes

Für die Errichtung der Hotelanlage wird ein ehemaliger Standort mit vergleichsweise ähnlicher Nutzung gewählt. Zusätzlich versiegelte Flächen kommen außer des zusätzlich geplanten Parkplatzes, der mit versickerungsfähigem Belag als halbversiegelte Fläche dazugerechnet werden kann, nicht dazu.

Die Höhe des Eingriffs durch die Versiegelung sowie der dafür zu treffende Ausgleich werden im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelt. Durch die bisher ähnliche Nutzung der Fläche, wird eine neue Zerschneidung von offener Landschaft bzw. Fläche nicht verursacht. Das Plangebiet ist bereits durch Wohnbebauung sowie Stadtzentrum mit Verkehrswegen zur offenen Landschaft unterteilt. Zu versiegelnde Flächen, die zu der vorherigen Nutzung hinzukommen, werden in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Die Bilanzierung erfolgt im weiteren Verfahren und wird ergänzt.

Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche zu erwarten.

### **3.7 Schutzgut Klima und Luft**

#### Basisszenario

Bad Doberan befindet sich in einem Übergangsklima. Es sind sowohl atlantische als auch kontinentale Einflüsse vorhanden. Das Gebiet ist als niederschlagsbegünstigt im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP MM/R: Karte 7) dargestellt. Die Landschaftszone 1 „Ostseeküstenland“ ist dem maritim geprägten Binnenplanarklima zuzuordnen. Die jährlichen Niederschlagshöhen liegen im Durchschnitt um 600 mm.

Die durchschnittlichen Niederschlagsmengen werden mit dem von West nach Ost abnehmenden atlantischen Einfluss geringer. Ebenso nimmt die mittlere Temperatur des kältesten Monats nach Osten ab.

#### Prognose und Bewertung über die Entwicklung des Umweltzustandes

Erhebliche negative Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft werden nicht erwartet. Der Wiederaufbau einer Hotelanlage am historischen Standort des ehemaligen Kurbetriebes wird keine signifikanten Veränderungen auf das Klima und die Luft verursachen.

### **3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

#### Basisszenario

Innerhalb des Plangebietes sind die ehemaligen Gebäudebestände des Kurstandortes „Altes Moorbad/Stahlbad“ als denkmalgeschützt eingetragen. Das Nutzungskonzept für die Neubebauung des Standortes ist mit der unteren Denkmalschutzbehörde vorabgestimmt.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Eine vorhabenspezifische Betroffenheit des Schutzgutes ergibt sich damit. Aufgrund des ruinösen Zustandes ist ein Erhalt nicht mehr möglich. Es folgt ein Wiederaufbau unter Beachtung der Belange des Denkmalschutzes.

### **3.9 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

#### Basisszenario

Das Plangebiet ist Bestandteil des ehemaligen historischen Kurzentrums am südlichen Rand des klassizistischen Zentrums von Bad Doberan. Es ist derzeit geprägt durch Brachflächen in Form von Waldflächen und Ruinen. Im Umfeld befindet sich des Weiteren angrenzende Feuchtgebiete, Waldflächen und Wohnbebauung, sowie die Stadtgebietslage Bad Doberan mit Verkehrswegen wie Straßen und Bahntrassen.

#### *Vielfalt*

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als dicht bewachsene Brachfläche mit waldartigem Charakter dar, teilweise mit Feuchtgebieten und einem angrenzenden Bachlauf wie auch Kleingewässer. Nördlich angrenzend befindet sich die Feuchtwiese im Stadtzentrum von Bad Doberan überwiegend bewachsen von Schilfröhrichtbeständen und Rieden. Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Bahntrasse mit Trockenbereichen und vorhandenen Gehölzen wie auch Strauchbeständen.

Die landschaftliche Vielfalt im Plangebiet wird aufgrund der Waldflächen, Feuchtgebiete, Oberflächengewässer, Ruinen und brachliegenden Bereichen als mittel eingeschätzt. Durch die Aufforstung des Standortes kann eine höhere Vielfalt geschaffen werden.

#### *Eigenart und Schönheit*

Landschaftstypische Elemente sind innerhalb des Plangebietes durch die Gehölzbestände, der Gewässer und des angrenzenden Feuchtgebietes gegeben. Durch die starke Beschattung der hochgewachsenen Waldfläche ist der Standort des Plange-

bietet artenschutztechnisch mittelmäßig bedeutsam. Durch die Vernachlässigung des Standortes und die nicht öffentliche Zugänglichkeit ist das Gelände innerhalb des Stadtzentrums von Bad Doberan als nicht positiv zu bewerten. Durch die Planungen ist mit einer Aufwertung der Fläche bezüglich Eigenart und Schönheit zu rechnen. Der historische Wert der Flächen wird mit der Planung wieder hergestellt.

#### *Natürlichkeit*

In Betracht der historischen anthropogenen Nutzung und der jetzigen Brachflächen wird die Natürlichkeit als mittel eingeschätzt. Lediglich durch die Bildung von Waldflächen, durch die ausbleibende Bewirtschaftung konnte sich eine anthropogen beeinflusste Natürlichkeit der Flächen einstellen.

#### Prognose und Bewertung über die Entwicklung des Umweltzustandes

Mit Umsetzung der Planung besteht eine Eignung für die landschaftsbezogene Erholung. Durch die Planungen erfolgt eine Aufwertung für das Landschaftsbild. Umliegende Feuchtgebiete, Gewässer und einige Baumstandorte bleiben erhalten. Das vorhandene Wegenetz auf dem Grundstück wird erneuert und als private Gehwege für die Öffentlichkeit, durch Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, wieder zugänglich gemacht. Die Nutzung des Geländes als Erholungsort wird wieder hergestellt. Des Weiteren sind zusätzliche Baumanpflanzungen vorgesehen. Die Gebüsch- und Gehölzbestände entlang der Bahntrasse bleiben als Sichtschutzgrün erhalten. Die historischen Bauwerke werden wieder aufgebaut und der damit verbundene historische Wert des Geländes wird wieder hergestellt.

Aufgrund der soeben dargestellten Argumentationen werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als mittel bis gering und damit, als nicht erheblich eingestuft.

### **3.10 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Wie den einzelnen Schutzgutkapiteln entnommen werden kann, erfüllen bestimmte Strukturen im Plangebiet vielfältige Funktionen. Umweltfachliche Entwicklungsziele und Wirkungen auf die Schutzgüter können sich gegenseitig sowohl positiv als auch negativ verstärken oder abschwächen.

Durch die Errichtung einer Hotelanlage mit dazugehörigen Parkanlagen und Spielplatzflächen, Grünbereichen sowie eines Parkplatzes kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung, die durch die weiteren Planungen und anthropogenen Vorbelastungen als nicht signifikant betrachtet wird. Ebenso sind nur geringe Auswirkungen auf die spezifischen Funktionen des Wasserhaushaltes zu erwarten. Das Plangebiet besitzt aufgrund der Vorbelastungen eine mittlere Bedeutung für geschützte Tiere und Pflanzen. Aufgrund der bestehenden starken anthropogenen Vorbelastungen sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern als gering einzuschätzen. Die Wechselwirkungen, wie beispielsweise zwischen Bodenversiegelung und Versickerungsfähigkeit sowie Verlust an Lebensraum, wurden bereits im Rahmen der Schutzgutbetrachtungen berücksichtigt.

### **3.11 Störfälle**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes bzw. des planungsrelevanten Umfeldes keine Störfallbetriebe vorhanden.

## **4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand**

### **4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung**

#### Durchführung des Bauvorhabens einschließlich Abrissarbeiten

Für die Errichtung der Hotelanlage wurden überwiegend anthropogen vorbelastete Flächen, auf dem bereits bestehenden historischen Kurstandort gewählt, so dass Auswirkungen beispielsweise auf die Erholungswirkung des Menschen und das Landschaftsbild gering gehalten werden.

Der Abriss von Gebäuden bzw. baulichen Strukturen ist im Zusammenhang mit dem Errichten der Hotelanlage vorgesehen, da die historischen Ruinen zu sehr verfallen sind.

Eine Umgestaltung der Grünanlage ist durch die Schaffung einer Parkanlage mit dem Erhalt einiger Gehölze und neuer Grünstrukturen geplant. Das angrenzende Feuchthabitat sowie der Bachlauf und das Kleingewässer bleiben erhalten. Durch die Waldumwandlung werden neue Habitatstrukturen für die biologische Vielfalt geschaffen. Auch das Landschaftsbild wird wieder im Stadtzentrum aufgewertet und der Öffentlichkeit als Erholungsstandort zugänglich gemacht.

#### Nutzung von natürlichen Ressourcen

Es werden überwiegend anthropogen vorbelastete Flächen überplant. Höherwertige Biotope sind von der Planung überwiegend nicht betroffen bzw. werden weitestgehend erhalten oder aufgewertet. Vorbelastungen sind durch die Historie der Flächennutzung gegeben. Die Auswirkungen auf die Ressourcen Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden daher verhältnismäßig gering eingestuft.

#### Art und Menge an Emissionen

Die Art und Menge an Emissionen wurden im Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch abgehandelt. Durch den Bebauungsplan Nr. 37 werden keine signifikant erhöhten Beeinträchtigungen durch Schadstoffe, Erschütterungen, Licht, Wärme oder Strahlungen hervorgerufen.

#### Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Die Risiken für die menschliche Gesundheit wurden im Rahmen des Schutzgutes Mensch behandelt. Diese werden für die Errichtung der Hotelanlage ausgeschlossen.

Ebenso besteht keine Betroffenheit/Risiko für das kulturelle Erbe. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich historisch wertvolle Gebäude, die als denkmalgeschützt gelten und wieder durch den Neubau an Bedeutung gewinnen.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von umweltbezogenen Risikobereichen wie Überschwemmungsbereichen etc.

### Kumulierung mit anderen Projekten

Kumulative Wirkungen mit ähnlich gelagerten Planungen sind bisher nicht bekannt.

### Auswirkungen der Planung auf das Klima

Mit der Schaffung einer Hotelanlage mit großflächigen Grünbereichen und einer Parkanlage wirkt die Planung nicht beeinträchtigend auf das Klima.

### Eingesetzte Techniken und Stoffe

Die Stadt Bad Doberan geht davon aus, dass die eingesetzten Techniken und Stoffe dem aktuellen Stand der Technik entsprechen und keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

## **4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung**

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die Flächen voraussichtlich weiterhin brachliegen und die Waldsukzession weiter voranschreiten.

## **4.3 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen**

Schutzgut	Einstufung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen
Mensch	Keine/Gering
Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt	Mittel
Boden	Gering
Fläche	Gering
Luft und Klima	Gering
Wasser	Mittel/Gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	Gering
Landschaftsbild	Mittel/Gering
Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen	Gering

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden die festgestellten Umweltauswirkungen bilanziert und durch externe Kompensationsmaßnahmen multifunktional ausgeglichen.

Bei den vorliegenden Einstufungen handelt es sich zunächst um erste Bilanzen zu den Umweltauswirkungen. Im weiteren Planverfahren können Änderungen auftreten.

## **4.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Zur Alternativprüfung wird auf den städtebaulichen Teil der Begründung verwiesen.

## **5. Eingriffsregelung**

### **5.1 Gesetzliche Grundlage und Methodik**

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Ver-

änderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes werden, wie in der Begründung sowie den Ausführungen des Umweltberichtes beschrieben, Eingriffe in die Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vorbereitet. Diese müssen im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen werden.

Mit dem geplanten Vorhaben werden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG planungsrechtlich vorbereitet. Unvermeidbare Eingriffe sind laut § 15 BNatSchG in der Planung darzustellen und innerhalb einer bestimmten Frist auszugleichen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird unter Zuhilfenahme der „*Hinweise zur Eingriffsregelung; Neufassung 2018*“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) erfolgen. Diese Hinweise zur Bewertung von Eingriffen wurden als Grundlage für eine einheitliche Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern entwickelt und werden für die Eingriffsbewertung im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen.

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage der „*Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern*“, Schriftenreihe des LUNG 2013, Heft 2.

## **5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung**

Eine Biotopbewertung erfolgt im weiteren Planverfahren. Ergänzungen folgen zum Entwurf des Bebauungsplanes. Ausgehend von der Lagebeschreibung des Plangebietes im Kap. 1.2 im Umweltbericht sind die Biotoptypen zu bewerten, um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten.

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache gemäß der benannten Fachschriften, da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (HzE) werden die naturschutzfachlichen Wertstufen der Biotoptypen über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN, 2006) bestimmt. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Jeder Wertstufe wird bei der vereinfachten Biotopwertansprache ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet. Ausnahme bildet die Wertstufe 0, bei der sich der durchschnittliche Biotopwert nach der Formel „1 abzüglich Versiegelungsgrad“ berechnet (HzE-2.1 Ermittlung des Biotopwertes).

Ein Bestandsplan mit Darstellung der Biotoptypen ist in der Anlage vorhanden.

Die weitere Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erfolgt im laufenden Planverfahren und wird an dieser Stelle ergänzt.

## **6. Zusätzliche Angaben**

### **6.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten**

#### Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Im Umweltbericht erfolgt eine Abarbeitung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und ergänzend nach § 1a BauGB. Hierbei werden die einzelnen Schutzgüter, bezogen auf die Bestandssituation (Basisszenario) untersucht und anschließend wird eine Prognose für die Entwicklung mit Umsetzung der Planungsziele erstellt.

Umfang und Detaillierung orientieren sich dabei problembezogen an der vorliegenden Planungsaufgabe und dem gegenwärtigen Wissensstand. Zur Erfassung der Bestandssituation fanden Ortsbegehungen statt. Ebenso wurden Luftbilder und Kartenmaterialien ausgewertet. Weitere Aussagen folgen im weiteren Verfahren.

#### Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Trifft bisher nicht zu.

Ergänzungen können im weiteren Verfahren folgen.

## **7. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 (4) und 1 (6) Nr. 7 BauGB wurden die bisher herausgearbeiteten Resultate der Umweltprüfung aufgezeigt. Die Ergebnisse der Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB werden im weiteren Verfahren ergänzt. Für den Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Bad Doberan wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB beschrieben und vorläufig bewertet. Ergänzungen können im Entwurf des Bebauungsplanes folgen.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des klassizistischen Zentrums von Bad Doberan. Es wird nördlich begrenzt durch den Stülower Bach und das Feuchtgebiet südlich davon, östlich durch die Bahnhofstraße (Landstraße L 13) mit dem anschließenden Bahnhofsgelände und Waldflächen, südlich durch die Bahntrasse Rostock – Wismar und westlich durch den Mühlenteich und die umgebenden Waldflächen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,3 ha. Das geplante Gebäudeensemble der Hotelanlage soll in dem bereits vorhandenen historischen Bestand des klassizistischen Zentrums von Bad Doberan in der Sichtachse zum Alexandrinenplatz historisierend wieder hergestellt werden.

Inhalt des Bebauungsplanes ist daher die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung Hotel/Gesundheit/Gastronomie/Sport.

Das Sonstige Sondergebiet dient der Hotelnutzung mit Erholungsfunktion.

Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt von weiteren Waldflächen, Feuchtgebieten und dem Stadtgebiet von Bad Doberan mit Stadtzentrum sowie Wohnbebauung.

Mit dem Umweltbericht wurde vorab geprüft, ob mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Bad Doberan zur Schaffung eines Sonstigen

Sondergebietes nach § 11 der BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel/Gesundheit/Gastronomie/Sport“ mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Aus den übergeordneten Planungen lassen sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der dort dargestellten Entwicklungsziele ableiten.

Innerhalb des Plangebietes und angrenzend daran sind gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotop- und Nutzungstypen vorhanden. Beeinträchtigungen durch die Plandurchführung einer Hotelanlage mit vorgelagertem Stellplatz sind teilweise zu erwarten. Weitere Prüfungen folgen zum Entwurf des Bebauungsplanes.

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes sind Beeinträchtigungen oder Fällungen von gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Gehölzen vorgesehen. Ein Ausgleich erfolgt im Sinne der Waldumwandlung. Ergänzungen hierzu folgen im weiteren Planverfahren.

Die Umweltbelange wurden im Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 37 vorerst beschrieben und berücksichtigt. Es wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter untersucht.

Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG 2018“ dargestellt und vorläufig bewertet worden. Weitere Ergänzungen können im Entwurf des Bebauungsplanes folgen. Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, werden die überplanten Biotop- und Nutzungstypen im nächsten Planungsschritt zum Entwurf des Bebauungsplanes bilanziert. Die Kompensation des Eingriffs erfolgt voraussichtlich über ein geeignetes Ökokonto innerhalb der Landschaftszone 1 „Ostseeküstenland“.

Zur Beachtung der Belange des Artenschutzes wurde eine vorläufige Potenzialabschätzung zur artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt. Aussagen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages folgen im weiteren Planungsverfahren. Aufgrund der bestehenden Vorbelastung des Plangebietes ist von einer mittleren artenschutzrechtlichen Bedeutung auszugehen. Vermeidungsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt und sind Bestandteil der Planung.

## **8. Referenzliste der verwendeten Quellen**

Gesetze und Richtlinien Siehe Kapitel 2

Umweltdaten und -informationen, Gutachten, Planungen

Vermessungsbüro Bauer und Siwek, Lage- und Höhenplan, Höhenbezug DHHN 2016, Wismar, 2018.

AFB: Büro für Umweltplanung Barkowski & Engel GmbH, Bad Doberan, 2023.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock (GLRP MMR), Erste Fortschreibung, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Stand April 2007.

Hinweise zur Eingriffsregelung. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 3. Neufassung 2018.

Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 2, 2013.

LUNG M-V 2012: Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, 2012.

Peter et al. 2009: Peter, Matthias; Kunzmann, Günther: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung; im Auftrag der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz, 2009.

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13.05.2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien, 2013.

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (VSchRL), zuletzt geändert am 13. Mai. 2013.

Internetseiten:

Umweltkarten des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Kartenportal Umwelt MV LUNG (KPU MV): <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>

<https://www.geoportal-mv.de/portal/>

WRRL-Portal Mecklenburg-Vorpommern: [www.wrrl-mv.de/massnahmenportal.de](http://www.wrrl-mv.de/massnahmenportal.de).

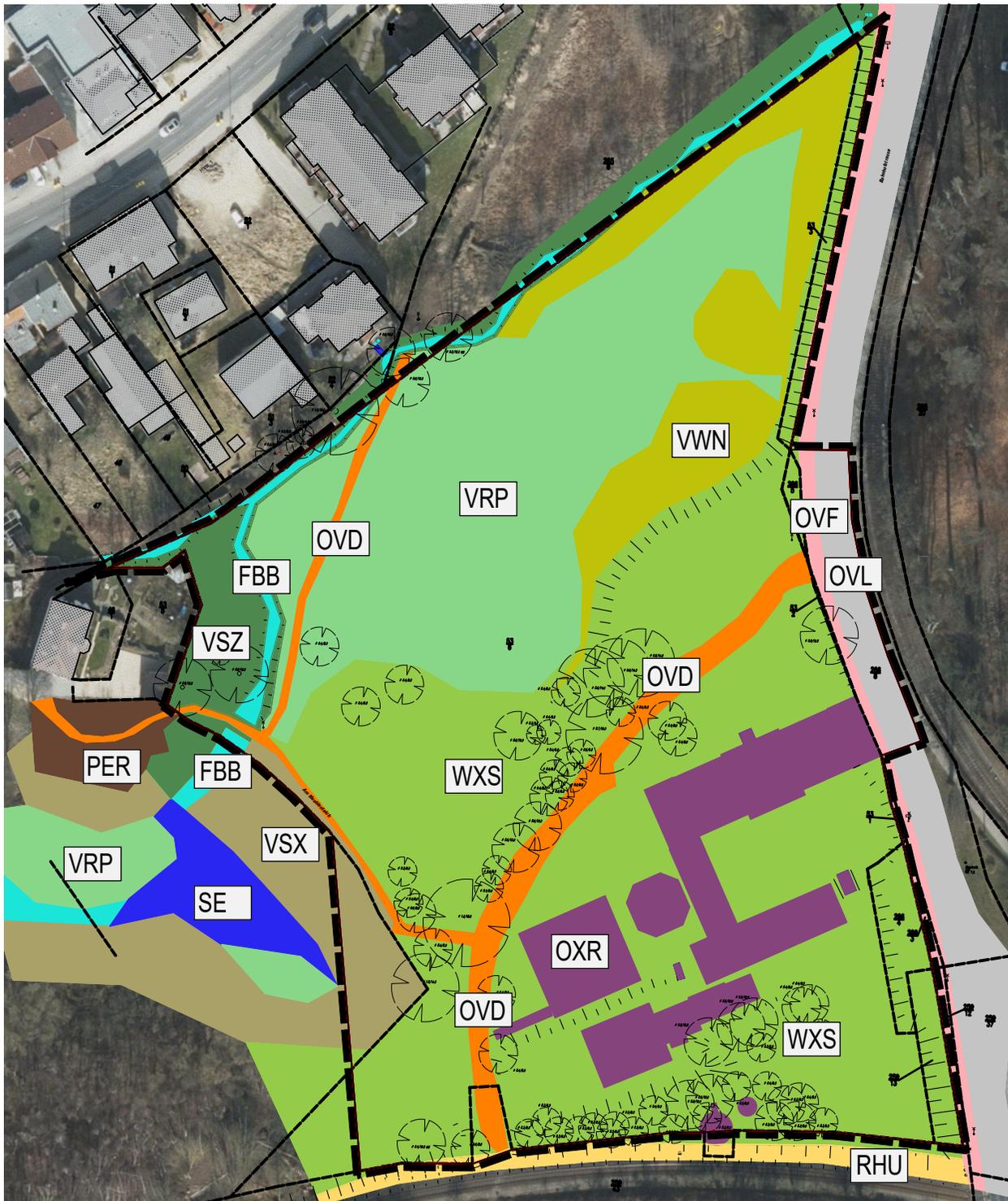
Geodatenportal Mecklenburg-Vorpommern: [www.gaia-mv.de](http://www.gaia-mv.de).

Bad Doberan, den .....

.....  
Der Bürgermeister

## **Anlage**

Bestandsplan der Biotoptypen



# Satzung der Stadt Bad Doberan über den Bebauungsplan Nr. 37 "Stahlbad"

Bestandsplan der Biotoptypen  
Maßstab 1:1250

Biotoptypkartierung  
Code

Biotoptyp

- VWN  Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte (§20)
- OVD  Pfad, Rad- und Fußweg
- OVF  Versiegelter Rad- und Fußweg
- VSX  Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern (§20)
- VSZ  Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern (§20)
- FBB  Beeinträchtigter Bach
- OXR  Historische Ruine
- WXS  Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten
- RHU  Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
- PER  Artenarmer Zierrasen
- OVL  Straße
- SE  Nährstoffreiche Stillgewässer (§20)
- VRP  Schilfröhricht (§20)
- eingemessener Baum im Bestand
- Plangeltungsbereich

## Plangrundlagen:

Topographische Karte, Landesamt für innere Verwaltung M-V  
(© GeoBasis DE/M-V 2022/2023);  
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Golnik und Partner,  
Rostock, Juni 2018;  
eigene Erhebungen.

## Bearbeitung:

Stadt- und Regionalplanung, Wismar  
Bearbeitungsdatum: 12.10.2023

