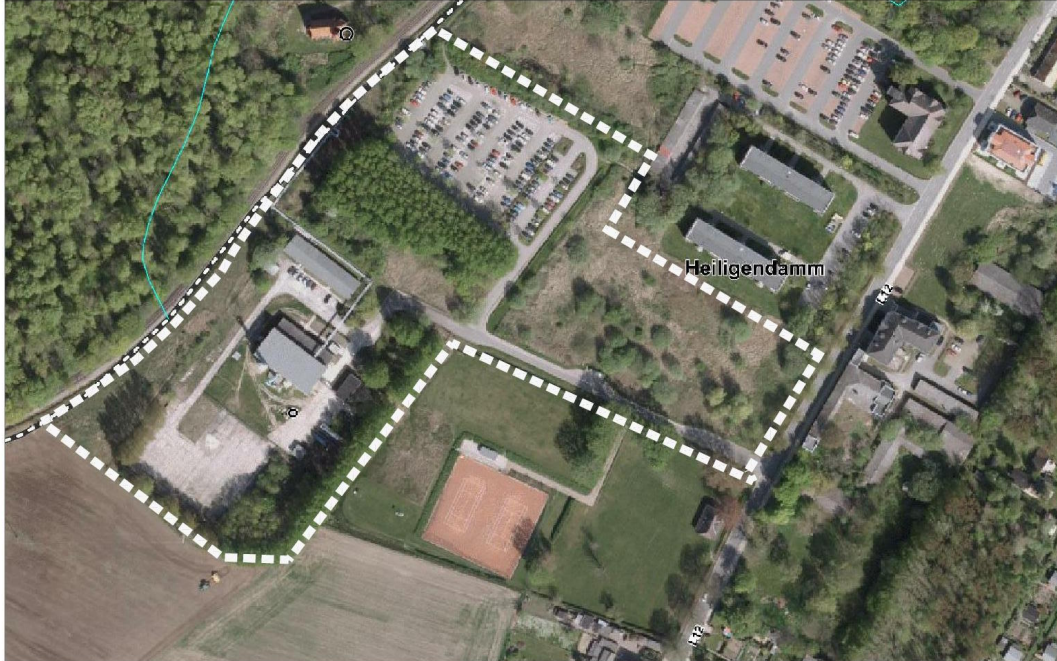




STADT BAD DOBERAN

Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 33

Wohnbebauung und PKW-Stellplatzanlage in Heiligendamm

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

Satzungsbeschluss am: 29.01.2018

in Kraft seit: 31.05.2018

Bad Doberan, 31.05.2018




Thorsten Semrau
Bürgermeister

1. Rechtsgrundlage

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

2. Umweltbezogene Informationen

Es lagen folgende umweltbezogenen Informationen vor:

- Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Gutachten:
 - Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Bad Doberan vom 26.07.2017
 - Niederschlagswasser-Entsorgungs-Konzept für den Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Bad Doberan vom Juni 2017
 - verkehrstechnische Untersuchung vom Mai 2017
- umweltrelevante Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB

3. Berücksichtigung von Umweltbelangen im Rahmen der Beteiligung

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und den Zweck der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgte im Rahmen einer Einwohnerversammlung am 11.10.2016. Die Einladung zur Einwohnerversammlung wurde am 06.10.2016 im „Ostseeanzeiger“ ortsüblich bekannt gemacht.

Im Rahmen der Veranstaltung wurde den anwesenden interessierten Bürgern die Zielsetzung der Planung erläutert und wie mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege und mit den Anforderungen an den Schallschutz umgegangen wird. Es konnten Fragen gestellt werden. Fragen zu Umweltbelangen gab es nicht. Ein Protokoll der Einwohnerversammlung ist Bestandteil der Verfahrensakte.

3.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)

Während der Arbeit am Vorentwurf fand am 25.07.2016 ein Gespräch unter der Leitung des Amtes für Stadtplanung der Stadt Bad Doberan unter Teilnahme von Vertretern des Forstamtes Bad Doberan, des Umweltamtes im Landkreis Rostock und der Stadtwerke Rostock AG statt, um die Belange des zu berücksichtigenden Waldabstandes, die Möglichkeit einer Waldumwandlung und mögliche Auswirkungen des Betriebs des Heizkraftwerkes auf die geplanten Nutzungen zu erörtern.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.12.2016 um Abgabe einer Stellungnahme bis spätestens 03.02.2017 gebeten. Das Beteiligungsverfahren wurde mit den erforderlichen Unterlagen (Planzeichnung, Teile A und B sowie Begründung) durchgeführt. Die Belange gemäß Beteiligungsverfahren wurden in einer abschließenden Liste zusammengestellt. Diese wurde Grundlage des Abwägungs- und Auslegungsbeschlusses.

Folgende Umweltbelange und anderweitigen Belange wurden wie folgt beachtet und behandelt:

Amt für Raumordnung

- Hinweis, dass bei Entwicklungen im küstennahen Raum einer sorgfältigen Abwägung von Wohn-, Gewerbe- und Sondergebietsflächenausweisungen auch gegenüber den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege eine besondere Bedeutung zukommt, wurde in der vorliegenden Planung und im Umweltbericht mit Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag und Eingriffs-/Ausgleichsbilanz berücksichtigt.

Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung

- Dem Hinweis zur Verwendung des Planzeichens Nr. 15.6 der Planzeichenverordnung wurde nachgekommen.

Landkreis Rostock, Kreisordnungsamt, SG Brand-, Katastrophen-, Zivilschutz

- Erfordernis eines Hydranten und wo dieser gesetzt werden kann, wurden in Begründung erläutert.

Landkreis Rostock, Amt für Straßenbau und Verkehr

- Planzeichnung wurde um empfohlene Straßenquerschnitte ergänzt, Wendefläche am Gewerbegebiet normgerecht dargestellt

Landkreis Rostock, Umweltamt, Untere Wasserbehörde

- ein Niederschlagswasser-Entwässerungskonzept wurde in Auftrag gegeben
- Hinweis zur Erschließung des anfallenden Schmutzwassers im Trennsystem wurde in Begründung übernommen
- Abstimmung mit dem Zweckverband Kühlung zu technischen Anschlussbedingungen und -möglichkeiten für Trink- und Brauchwasser ist erfolgt

Landkreis Rostock, Umweltamt, SG Naturschutz und Landschaftspflege

- Prüfung, ob Vorhaben im Plangeltungsbereich UVP-pflichtig sind, ist mit dem Ergebnis, dass das nicht der Fall ist, erfolgt.
- Belange zum Schutzgut Boden sind Bestandteil des Umweltberichts
- Ein Niederschlagswasser-Entwässerungskonzept wurde in Auftrag gegeben.
- kartierte Biotope wurden nur dargestellt, sofern sie innerhalb des Plangeltungsbereichs liegen
- Belange des Eingriffs und deren Auswirkungen auf vorhandene Biotope werden im Umweltbericht mit der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.
- Belange des Artenschutzes und entsprechende Schutzmaßnahmen sind in Umweltbericht und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag berücksichtigt.

Straßenbauamt Stralsund

- Eine verkehrstechnische Untersuchung zur Belastbarkeit des Anschlussknotens an der Kühlungsborner Straße wurde in Auftrag gegeben.

Landesforst, Forstamt Bad Doberan

- Waldrand und -abstände wurden geprüft und in Abstimmung mit dem Forstamt korrigiert.
- Ausführliche Darlegung zum Stellplatzbedarf und möglichen Standortalternativen sowie Erläuterung, warum diese nicht geeignet sind, wurden in die Begründung aufgenommen.
- Schriftlicher Antrag auf Waldumwandlung mit ausführlicher Darlegung zum Stellplatzbedarf und möglichen Standortalternativen sowie Erläuterung, warum diese nicht geeignet sind, liegt dem Forstamt vor.
- Prüfung von Flächen für Waldaufforstung ist erfolgt, Prüfung der Verwendung von Waldökopunkten der Landesforst ist erfolgt.
- Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht erläutert.

Wasser- und Bodenverband „Hellbach-Conventer Niederung“

- Niederschlagswasser-Entwässerungskonzept wurde in Auftrag gegeben.

Zweckverband Kühlung

- Information zu vorhandenen Anlagen (Trink- und Schmutzwasser) in Begründung übernommen
- Notwendigkeit neuer Anlagen in Begründung erläutert
- Notwendigkeit der Schmutzwassererschließung im Trennsystem in Begründung erläutert
- Niederschlagswasser-Entwässerungskonzept in Auftrag gegeben
- Der Planentwurf dahingehend geändert, dass die am tiefsten liegenden Flächen im Nordwesten des Plangeltungsbereichs nicht mehr versiegelt sind, um die Niederschlagswasser-Entwässerung zu vereinfachen.

Stadtwerke Rostock AG

- vorhandene, mit Grunddienstbarkeiten gesicherte Leitungen im B-Plan dargestellt
- gewünschte Grunddienstbarkeit wurde Bestandteil des Kaufvertrages
- Lärmemissionen in der schalltechnischen Untersuchung beurteilt

Mecklenburgische Bäderbahn MOLLI GmbH

- Lärmemissionen in der schalltechnischen Untersuchung beurteilt
- Erfordernis einer harten Bedachung (Funkenflug) in örtlichen Bauvorschriften festgeschrieben
- Niederschlagswasser-Entwässerungskonzept in Auftrag gegeben
- Forderung nach Errichtung einer Zaunanlage entlang des Fußweges wird nicht entsprochen, weil der Weg nicht öffentlich ist und die Benutzung auf eigene Gefahr erfolgt.

3.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden um Stellungnahme zu Planentwurf und Begründung nach § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 23.10.2017 gebeten. Dem Schreiben lagen die erforderlichen Unterlagen (Planzeichnung, Teile A und B sowie Begründung mit Umweltbericht, Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag und allen vorliegenden Gutachten) bei bzw. es wurde im Schreiben auf die Internetadresse hingewiesen, unter der Inhalt der Bekanntmachung sowie alle erforderlichen Unterlagen im Internet eingesehen werden können. Zeitgleich fand die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB statt.

Folgende Umweltbelange und anderweitigen Belange wurden beachtet und wie folgt behandelt:

Amt für Raumordnung

- Hinweis, dass bei Entwicklungen im küstennahen Raum einer sorgfältigen Abwägung von Wohn-, Gewerbe- und Sondergebietsflächen ausweisungen auch gegenüber den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege eine besondere Bedeutung zukommt, wurde in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung

- Die Festsetzungen zum Immissionsschutz sachlich klarer formuliert, die Darstellung in der Planzeichnung den Anregungen folgend geändert
- Problematik von Emissionen des Heizkraftwerkes, die die schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet beeinflussen, in der Schalltechnischen Untersuchung beurteilt (Stadtwerke Rostock AG waren als Betreiber des Heizkraftwerkes bereits frühzeitig in das Verfahren einbezogen.)
- Das Erfordernis einer weiteren Nutzungseinschränkung in den Gewerbegebieten ist nicht erkennbar.
- Darstellung eines Zufahrtsbereichs

Landkreis Rostock, Amt für Straßenbau und Verkehr

- Die Hinweise wurden berücksichtigt und die Darstellungen ergänzt bzw. korrigiert

Landkreis Rostock, Umweltamt, SG Naturschutz und Landschaftspflege

- Nach Prüfung der Hinweise zu den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereichs, wurden diese z.T. gestrichen, die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist trotzdem ausgeglichen.
- Der Hinweis zur Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangeltungsbereichs wurde berücksichtigt und die Festsetzung Nr. 10.4 dahingehend geändert, dass eine dauerhafte Mahd festgesetzt wird.
- Der Hinweis zur Verteilung der zu pflanzenden Arten wird in der Ausführungsplanung, die mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wird, berücksichtigt.

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALUMM)

- Belang des Erhalts von landwirtschaftlicher Nutzfläche wird gegenüber der Aufwertung der Fläche aus naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten zurückgestellt.

Landesforst, Forstamt Bad Doberan

- Den geforderten Änderungen in der Darstellung wurde entsprochen, die Festsetzung Nr. 10.7 wurde eingefügt.
- Das Kapitel zur Waldumwandlung (Aufstellung der betroffenen Waldflächen, Ergebnisse des Berechnungsmodells und Kompensation) wurde mit dem Hinweis, dass die Genehmigung des Waldumwandlungsantrages erst nach Inkraftsetzung des Bebauungsplans erfolgen kann, in die Begründung aufgenommen.
- Für die Kompensation der Waldumwandlung wurden 10.943 Waldpunkte aus dem Kompensationsflächenpool im Forstamt Billenhagen (bereits geleistete Waldaufforstung in der Gemarkung Gnewitz, Flur 1, Flurstück 191) reserviert.
- Eine dauerhafte Bewirtschaftung der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde festgesetzt, um eine ungewollte Waldbildung im Sinne § 2 WaldG zu vermeiden.

Wasser- und Bodenverband „Hellbach-Conventer Niederung“

- Der Hinweis bzgl. Freihaltung des Gewässerrandstreifens zur Bewirtschaftung des Gewässers *Bollhagener Fließ* wurde in die Festsetzung 10.4 aufgenommen.

Zweckverband Kühlung

- Hinweise und Klarstellungen wurden in die Begründung übernommen

BUND-Gruppe Bad Doberan

- Der Forderung nach Pflanzung von Alleebäumen in der Kühlungsborner Straße kann nicht entsprochen werden. Bei der unvermeidbaren Gehölzfällung im Plangeltungsbereich handelt es sich um Einzelbäume, die z.T. sehr jung sind. Der Ausgleich erfolgt z.T. innerhalb des Plangeltungsbereichs, um eine gute Durchgrünung des Gebietes zu erreichen, z.T. als flächige Gehölzfläche außerhalb. Mit der flächigen Gehölzfläche wird gleichzeitig ein funktionsbezogenes Ersatzhabitat für Vögel geschaffen.
- Die Ausführung der Straßen und Wege wird in der Erschließungsplanung in Abhängigkeit der zu erwartenden Beanspruchung festgelegt. Der Einsatz von versickerungsfähigem Pflaster bzw. die wassergebundene Bauweise für Wege in Grünflächen wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft.
- Eine Überdachung der obersten Parkebene wird nicht festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen soll das Parkhaus nicht mehr als drei Geschosse haben. Die zu erwartenden Schallemissionen des Parkhauses wurden in der schalltechnischen Untersuchung beurteilt. Im Ergebnis wurde festgelegt, dass die südöstliche Fassade geschlossen auszuführen ist. Das bewertete resultierende Schalldämmmaß hat mindestens $R_w' = 15$ dB zu betragen. Weitergehende Anforderungen an das Parkhaus zur Senkung der Schallemissionen gibt es nicht.
- Der Aufbau einer PV-Anlage auf dem Dach des Wohngebäudes ist grundsätzlich zulässig und liegt im Ermessen des Eigentümers.
- Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde der Belang von Nistmöglichkeiten verschiedener Vogel- und Fledermausarten untersucht. Eine Beeinträchtigung konnte nicht festgestellt werden, da der Gebäudebestand nicht verändert und potentielle Quartiersbäume erhalten werden.

3.4 Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)

Die öffentliche Auslegung der Entwürfe der Planzeichnung (Teile A und B), der Begründung mit Anlagen und des Umweltberichts mit Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag hat in der Zeit vom 26.10.2017 bis zum 28.11.2017 im Rathaus der Stadt Bad Doberan während der bekannt gemachten Öffnungszeiten stattgefunden. Die Unterlagen waren in dieser Zeit auch im Internet unter der Adresse <http://www.bad-doberan.de/bauen-wohnen-wirtschaft/buergerbeteiligung.html> verfügbar.

Die öffentliche Auslegung wurde durch Abdruck im „Ostseeanzeiger“ am 18.10.2017 bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurden die zur Einsicht ausliegenden Unterlagen und umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen genannt.

Es wurden keine umweltrelevanten Anregungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit vorgetragen.

3.5 Abstimmung mit Nachbargemeinden (§ 2 (2) BauGB)

Die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 21.12.2016 und erneut mit Schreiben vom 23.10.2017 um eine Stellungnahme zu Vorentwurf und Entwurf des Bebauungsplans gebeten. Von Seiten der Nachbargemeinden wurden keine Anregungen vorgetragen.

3.6 Satzungsbeschluss

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Bad Doberan hat am 29.01.2018 den Beschluss über die Satzung des Bebauungsplans Nr. 33 -*Wohnbebauung und Stellplatzanlage in Heiligendamm*- gefasst. Die Stellungnahmen zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden geprüft.

4. Ergebnisse der Prüfung der Stellungnahmen zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Naturschutzfachliche und forstrechtliche Belange

Die Anforderungen der Behörden und Stellen des Naturschutzes sind durch entsprechende Darstellungen bzw. textliche Festsetzungen in der Planzeichnung (Teile A und B) Bestandteil der Satzung geworden.

Der Antrag auf Waldumwandlung ist eingereicht und eine Genehmigung wurde in Aussicht gestellt. Die als Kompensation erforderliche Anzahl von Waldpunkten wurde reserviert. Die Waldumwandlungsfläche ist in der Planzeichnung Teil A dargestellt, in der textlichen Festsetzung Nr. 10.7 werden Art und Umfang der Kompensation festgesetzt.

Schallschutzbelange

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurden Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen formuliert. Es wurden differenzierte, resultierende bewertete Bau-Schalldämmmaße für die Baugebiete mit schutzbedürftigen Nutzungen festgesetzt. Die Festlegungen gelten für das unbebaute Plangebiet. Durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Bauvorhaben kann sich der maßgebliche Außenlärmpegel, z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindern, so dass von den festgesetzten resultierenden bewerteten Bau-Schalldämmmaßen abgewichen werden kann.

Für das Parkhaus wurde festgesetzt, dass die südöstliche Fassadenfläche geschlossen auszuführen ist und wie hoch das resultierende bewertete Bau-Schalldämmmaß mindestens sein muss.

Parkplätze in Baugebiet 1 (WA) haben einen Mindestabstand von 28 m zur benachbarten vorhandenen Wohnbebauung zu wahren. Davon kann abgewichen werden, wenn die Parkplätze eingehaust werden und die Einhausung ein resultierendes bewertetes Bau-Schalldämmmaß von mindestens $R_w' = 25$ dB aufweist.

Belange von Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung wurden beachtet. Das vorliegende Niederschlagswasser-Entwässerungskonzept ist schlüssig und mit den Beteiligten abgestimmt. Die Details der Erschließung werden in der Erschließungsplanung geklärt.

Mit Grund und Boden wird durch die festgesetzte Mehrgeschossigkeit in den Baugebieten 1 (WA) und 2 (SO/P) sparsam umgegangen.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Umweltbericht befasst sich in Kapitel 6.6 *Anderweitige Planungsmöglichkeiten* mit Alternativen zur vorliegenden Planung.

Die Stadt Bad Doberan beabsichtigt die Ausweisung einer Wohnbaufläche mit Geschosswohnungsbau, der für Personalwohnungen der beiden großen Unternehmen in Heiligendamm, Grand-Hotel und Median-Klinik genutzt werden soll sowie die Errichtung eines Parkhauses und hat den Bebauungsplan Nr. 33 in Heiligendamm aufgestellt. Des Weiteren soll die vorhandene gewerbliche Nutzung gesichert und geringfügig ausgebaut werden. Das Nutzungskonzept des Bebauungsplans basiert auf der bereits jetzt vorhandenen Infrastruktur. Der Parkplatz wird durch ein modernes Parkhaus ersetzt, was deutlich mehr Kapazitäten hat und aufgrund der Mehrgeschossigkeit sparsam mit Grund und Boden umgeht. Die Fortführung der Nutzung bietet sich wegen der günstigen Verkehrslage an der Kühlungsborner Straße und am Siedlungsrand an.

Im Plangeltungsbereich befindet sich ein Blockheizwerk der Stadtwerke Rostock. Der ehemalige Kohlelagerplatz wird nicht mehr genutzt, da die Versorgung mit Gas erfolgt. Ein weiteres Gebäude dient der Verwaltung der MEDIAN-Klinik und soll zukünftig auch weiter genutzt werden.

Die Stadt Bad Doberan beabsichtigt langfristig gute Standortbedingungen für die beiden in Heiligendamm ansässigen Unternehmen Grand-Hotel und MEDIAN-Klinik zu schaffen. Das Parkhaus soll ausschließlich durch Gäste, Patienten und Personal der beiden Einrichtungen genutzt werden. Der geplante Wohnungsbau sichert den Bedarf der beiden Unternehmen an Personalwohnungen. Im Verfahren wurden verschiedene Flächen in Heiligendamm geprüft. Unter der Berücksichtigung von Verfügbarkeit, städtebaulicher und planungsrechtlicher Eignung sowie der Umweltbelange wurde die vorliegende Planung erarbeitet.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt einen Teil des Plangeltungsbereichs bereits seit Jahren als Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr dar. Alternativstandorte gab es nach eingehender Prüfung nicht. Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans, an deren Vorentwurf zur Zeit gearbeitet wird, erfolgt die Korrektur der Darstellung für die Wohnbaufläche, die Sondergebietsfläche für das Parkhaus und die kleinen Gewerbeflächen.