



Erläuterungsbericht

zur

1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Graal - Müritz

Landkreis Bad Doberan

Inhalt

1. Vorbemerkung	3
2. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen	3
3. Vorgaben übergeordneter Planungen	5
4. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Planungsinhalt	6
5. Verkehr	10
6. Immissions- und Bodenschutz	11
7. Sonstige Darstellungen	11

1. Vorbemerkung:

Der FNP der Gemeinde ist seit dem 10.11.97 als Teilflächennutzungsplan wirksam. Einzelne Teilflächen des Gemeindegebietes sind durch den FNP noch nicht überplant, da sie von der Genehmigung der Planung durch Bescheid vom 12.09.95 ausgenommen waren. Dies betrifft: Campingplatz, Siedlung Heuweg/Uferstraße, im Küstenschutzstreifen befindliche Teilflächen von Graal und Müritz Ost, Tankstelle Ribnitzer Straße, Vorbehaltsfläche für den Straßenverkehr nördlich der Gleistrasse, Kleingartenanlagen beidseitig des Bahngleises sowie Wochenend- und Wohnbebauung im Bereich Koppelweg / Gartenstraße. Auf diesen Flächen (mit Ausnahme der Standorte Seeblick, Fritz-Reuter-Heim, Kleingartenanlage Vanselow-Teich, Bereich Koppelweg / Gartenstraße) wird der F-Plan durch Darstellung der beabsichtigten Art der Bodennutzung ergänzt. Eine Ergänzung des F-Plans ist auch auf der Fläche der Seebrücke erforderlich, die nach Inkommunalisierung nunmehr unter die Planungshoheit der Gemeinde fällt. Einzelne Darstellungen des F-Plans werden darüber hinaus durch bereits vollzogene Entwicklungen bzw. durch Planungsvorhaben der Gemeinde überholt und bedürfen deshalb der Änderung. Das betrifft z.B. den Waldparkplatz (westlich der Str. Zur Seebrücke) und den Wiesenparkplatz, eine Wohnbaufläche an der Bahnhofstraße und südlich der Schule, den Standort Sportlerheim, das Mischgebiet Rostocker Straße und die aufzugebende Versorgungsfläche Heizhaus ‚Eselswiese‘. Mit den Beschlüssen vom 22.03.2000 und vom 29.11.2001 leitete die Gemeinde daher ein Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans ein. Die erste Änderung wurde nach öffentlicher Auslegung des Entwurfs vom 26.09.02 mit Beschluss vom 27.02.2003 festgestellt.

2. Planungserfordernis, Planungsziele, Rechtsgrundlagen

Planungserfordernis:

Der F-Plan stellt für das gesamte Gemeindegebiet (innerhalb seiner politisch-territorialen Grenzen) die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde Graal - Müritz und unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung und sonstiger übergeordneter Planungen in den Grundzügen dar. Die Gemeinde Graal - Müritz legt mit dem F-Plan fest, in welcher Weise sie planerisch auf erkennbare städtebauliche Anforderungen reagieren will.

Ein Planungserfordernis ergibt sich zunächst aus der Korrektur der Gemeindegrenze (Seebrücke), und aufgrund der bisher von der Genehmigung ausgenommenen Teilflächen, da die Gemeinde nach § 5 (1) BauGB gehalten ist, die beabsichtigte Art der Bodennutzung im gesamten Gemeindegebiet darzustellen. Dabei ist zu bemerken, dass zwei sog. ‚Weißflächen‘ (Bereiche Seeblick und Fritz-Reuter-Heim) in einem späteren Verfahren behandelt werden sollen, weil hier noch umfangreicher Klärungsbedarf über die planungsrechtliche Umsetzung der beabsichtigten Nutzung besteht (Beschluss der Gemeindevertretung v. 29.08.02). Zwei weitere Weißflächen (Kleingartenanlage am Vanselow-Teich und teilweise der Bereich Koppelweg / Gartenstraße) werden aus Gründen eines zügigen Fortgangs des Verfahrens der 1. Änderung ebenfalls erst im Verfahren der 2. Änderung abschließend behandelt.

Aus dem Flächennutzungsplan sind - nach Erfordernis - die Bebauungspläne (§§ 8, 12 BauGB) zu entwickeln (Programmierungsfunktion gem. § 8 (2) BauGB). Die entsprechenden Darstellungen des F-Plans sind also eine planungsrechtliche Voraussetzung für die verbindliche Bauleitplanung der Gemeinde. Ein nächstes Planungserfordernis für die 1. Änderung und Ergänzung des F-Plans besteht deshalb insoweit, als dass bereits laufende B-Plan - Verfahren im Flächennutzungsplan der Gemeinde vorzubereiten sind bzw. zumindest im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB in die Flächennutzungsplanung aufzunehmen sind. Die Planänderung dient in diesem Zusammenhang insbesondere der Herstellung des vorbereitenden Planungsrechts für die 1. und die 2. Änderung des B-Plans Nr. 2-9 und für die 3. Änderung des B-Plans Nr. 1-10.

Planungsziele:

Mit der 1. Änderung und Ergänzung ihres F-Plans verbindet die Gemeinde Graal – Müritz folgende Planungsabsichten:

1. Campingplatz / Heuweg, Uferstraße – Übernahme der durch B-Plan Nr. 16-99 verbindlich festgesetzten Art der Bodennutzung in den F-Plan
2. Wochenendhausgruppe Torfbrücke/Stromgraben – Bestandssicherung des mit Wochenendhäusern bebauten Bereiches
3. Mischgebiet Rostocker Straße – Darstellung der Art der Bodennutzung entsprechend der genehmigten 1. Änderung des B-Plans Nr. 2-9 (Versorgungsfläche Telekommunikation) und unter Berücksichtigung der Planungsabsichten zur 2. Änderung des B-Plans (gewerbliche Bauflächen)
4. Wochenendhaussiedlung Koppelweg - Darstellung der bestehenden Nutzung als Wochenendhausgebiet (SO). (Die Darstellung der künftigen Flächennutzung für die sonstigen ‚Weißflächen‘, in diesem Bereich wird auf das Verfahren der 2. Änderung des FNP übertragen).
5. Gartenanlage westl. des Vanselow Teiches – die Darstellung der Nutzungsart erfolgt mit der 2. Änderung des FNP).
6. Graben 32/1 (Randgraben Koppenheide) – Aufgabe einer Darstellung über Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes auf einem Teilabschnitt des Grabens gem. der rechtskräftigen 3. Änderung des B-Plans Nr. 3-11b
7. Tabakswiesen – Darstellung einer Flächenreserve für Ausgleichsmaßnahmen
8. Wohnbaugebiet „Eselswiese“ – Aufgabe der Versorgungsfläche Heizhaus (entsprechend den Planungszielen zur 3. Änderung des B-Plans Nr. 1-10)
9. Sportplatz Lindenweg – Darstellung eines sonstigen Sondergebietes und einer Verkehrsfläche am geplanten Standort des Sporthotels entsprechend dem genehmigten B-Plan Nr. 19-01)
10. ehem. Osmoseplatz (Bahnhofstraße) – tlw. Aufgabe der Gemeinbedarfsdarstellung zugunsten des bereits realisierten Wohnbaustandorts
11. Tankstelle Ribnitzer Straße – Darstellung einer gemischten Baufläche entsprechend der bestehenden Nutzung
12. Müritz Ost, KiNaSo-Fläche – Aufnahme der Art der Bodennutzung in den FNP entsprechend dem erreichten Planungsstand der 1. Änderung des B-Plans Nr. 14-8/95)
13. Waldparkplatz, Wiesenparkplatz – Darstellung der bestehenden bzw. durch B-Plan Nr. 4-5/93 rechtskräftig festgesetzten Flächen für den ruhenden Verkehr im Flächennutzungsplan
14. Seebrücke – Erweiterung des FNP-Geltungsbereichs wg. Inkommunalisierung der Fläche, Darstellung als Fläche für den Verkehr

Rechtsgrundlagen:

Die 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans wird auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. § 5 des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt. Für die Aufstellung und den Vollzug der 1. Änderung und Ergänzung des F-Planes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466).
- Raumordnungsgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.93 (BGBl. I S. 630)
- Landesnaturschutzgesetz M-V (LNatG M-V) i.d.F. der Bekanntmachung v. 29.07.98 (GVObI. M-V, S. 647), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes v. 14.05.2002 (GVObI. M-V S. 184)

3. Vorgaben übergeordneter Planungen, Planungen der Gemeinde

Die Gemeinden sind durch § 1(4) BauGB sowie § 5(4) ROG verpflichtet, ihre Bauleitpläne (F-Plan, B-Pläne, VE-Pläne) den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Planungen und Nutzungsregelungen, die nach Vorschriften außerhalb des BauGB festgesetzt werden, sind im F-Plan zu berücksichtigen und sollen nach § 5(4) BauGB nachrichtlich übernommen werden. In Betracht kommen hier die in § 38 BauGB aufgeführten Fachplanungen nach bundes- und landesrechtlichen Vorschriften (Bundesfernstraßengesetz, Bundesbahngesetz, Telegrafenerwegesgesetz, Luftverkehrsgesetz, Personenbeförderungsgesetz, Abfallbeseitigungsgesetz, Landesstraßengesetz etc.). Damit wird die rechtzeitige Koordination aller Planungen gesichert. Hier besteht ebenso eine Anpassungspflicht der Gemeinde, da sie regelmäßig zuvor in vollem Umfang einschließlich der Klagemöglichkeit beteiligt war. In Aussicht genommene Planungen sollen im Plan vermerkt werden; das heißt, dass die Gemeinde in ihren eigenen Zielvorstellungen hierauf nicht zwingend Rücksicht nehmen muss. Ein Vermerk über eine in Aussicht genommene übergeordnete Planung hat rein informatorischen Inhalt und wird nicht Bestandteil der gemeindlichen Planung.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Ersten Landesraumordnungsprogramm M-V vom 16.07.1993 (ELROP M-V) und im Regionalen Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (in der Fassung der 1. Teilfortschreibung) festgesetzt. Die Gemeinde ist der Planungsregion Mittleres Mecklenburg/Rostock zuzuordnen und liegt im Ordnungsraum des Oberzentrums Rostock. Graal - Müritz ist als ländlicher Zentralort ausgewiesen. Das Gemeindegebiet soll gem. RROP als Tourismusschwerpunktraum weiterentwickelt werden. Teilflächen des Gemeindegebiets südlich der Bahngleise bzw. der Ribnitzer Straße sowie nördlich der Wiedortschneise sind im RROP als Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege verankert.

Das Gemeindegebiet wird im Nordosten von dem Naturschutzgebiet „Ribnitzer Großes Moor“ erfasst (VO Meckl. SM v. 30.11.1939, großflächig abgetorfes Küstenhochmoor mit artenreicher Moosflora), welches gleichzeitig von der Landesregierung M-V als FFH-Gebiet vorgeschlagen ist (EU-Nr. 1739-302). Darüber hinaus sind die Müritzer Wiesen als Landschaftsschutzgebiet seit 1998 einstweilig gesichert. Das Festsetzungsverfahren hierzu ist noch nicht abgeschlossen. Teilflächen im Osten und Südosten des Gemeindeterritoriums sind Bestandteil des LSG „Rostocker Heide“ (VO v. 28.03.95). Im Süden wird das LSG durch die Gemeindegrenze begrenzt.

Die Gemeinde grenzt im Norden an die Bundeswasserstraße Ostsee. Für Beleuchtungsanlagen, die die Schifffahrt stören oder beeinträchtigen könnten, besteht in diesem Zusammenhang eine Anzeigepflicht beim WSA. Die Errichtung oder Veränderung und der Betrieb von Anlagen in, über oder unter der Bundeswasserstraße bedürfen einer strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung des Wasser- und Schifffahrtsamtes Stralsund. Die §§ 31, 34 WaStrG (Genehmigungen, Schifffahrtszeichen) sind zu beachten.

Der Uferstreifen des Gemeindegebietes gilt als 200 - m - Küstenschutzstreifen gem. § 89 (1) LWaG M-V. Darüber hinaus ist ein 300 m breiter Streifen im Anschluss an den landseitigen Dünenfuß gemäß Beschl.-Nr. 121-20/76 des ehem. Rates des Bezirkes Rostock v. 09.09.76 als Küstenschutzgebiet nach § 136 (1) LWaG M-V festgesetzt.

Der Bemessungshochwasserstand in diesem Küstenabschnitt beträgt 2,80 m ü.NN (Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V). §§ 83 - 89, 136 LWaG M-V sind anzuwenden.

Durch das Land M-V (Straßenbauamt Güstrow) wird derzeit die Ortsdurchfahrt der Landesstraße 22 saniert und ausgebaut. Die bisher in der Flächennutzungsplanung vorsorglich berücksichtigte Ortsumgehungstrasse entlang der Bahngleise verliert damit ihre Bedeutung. Von der Trassenreservierung wird deshalb Abstand genommen.

Weitere übergeordnete Fachplanungen, die den Änderungsbereich berühren könnten, sind derzeit nicht bekannt.

Als Planungen der Gemeinde sind die Festsetzungen bzw. die Planungsziele der laufenden Verfahren der B-Pläne Nr. 1-10/3. Änderung, Nr. 2-9a/1. und 2. Änderung, Nr. 3-11b/3. Änderung, Nr. 4-5/93/3. Änderung, Nr. 14-8/95/1. Änderung, Nr. 16-99, Nr. 19/01 zu berücksichtigen und werden Gegenstand der 1. Änderung und Ergänzung des F-Plans.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Planungsinhalt

Bei den von der 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans betroffenen Bereichen handelt es sich grundsätzlich um Standorte die bereits baulich genutzt sind bzw. für die die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen jeweils einen fortgeschrittenen Verfahrensstand erreicht hat. Mit der Darstellung von Bau- und Verkehrsflächen erfolgt deshalb im wesentlichen eine planungsrechtliche Bestandsabsicherung und eine Harmonisierung des vorbereitenden und des verbindlichen Bauplanungsrechts.

Nachfolgend wird auf die Änderungsbereiche im einzelnen eingegangen.

4.1. Campingplatz / Heuweg, Uferstraße

Durch den vorzeitigen B-Plan Nr. 16-99 ist der Bereich rechtskräftig überplant. Der B-Plan sanktioniert die bestehenden Nutzungen auf dem Campingplatz im Sinne der Camping- und Wochenendplatzverordnung M-V. Dabei wird differenziert zwischen Campingplatzgebieten und Wochenendplatzgebieten entsprechend der überwiegend bereits ausgeübten Nutzung und unter Berücksichtigung der Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes. Die betroffenen Waldflächen wurden im B-Planverfahren nach § 15 LWaldG M-V in Baugebiete umgewandelt. Im Flächennutzungsplan wird der Bereich des Campingplatzes zusammenfassend als Sondergebiet für die Erholung –Campingplatzgebiet- nach § 10 BauNVO dargestellt.

Die bestehende Siedlung Heuweg/Uferstraße im nordöstlichen Anschluss an den Campingplatz wird als Wohn- und Ferienhausgebiet genutzt. Die durch B-Plan festgesetzte Nutzungsart Sondergebiet ‚Wohnen und Ferienwohnen‘ wird als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO im Flächennutzungsplan dargestellt. Die besondere Nutzungsstruktur des Gebietes ist durch das Nebeneinander von Wohnen, Wochenend- und Ferienhausnutzungen geprägt. In der Siedlung soll ein städtebauliches Gleichgewicht nach Anzahl und Umfang für die Nutzungsarten Wohnen, Wochenendnutzung, Ferienwohnen bewahrt werden.

Die Problematik des Waldabstandes (§ 20 LWaldG M-V) ist durch Ausnahmeentscheidung des Landesamtes für Forsten und Großschutzgebiete im B-Plan abschließend geregelt. Ebenso wurden im Aufstellungsverfahren zum B-Plan Nr. 16-99 durch das StAUN Rostock eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen im Küstenschutzgebiet erteilt. Aufgrund einer Ausnahmegenehmigung der Unt. Naturschutzbehörde ist die Nutzung und Bebauung der Sondergebietsflächen gem. B-Plan zulässig; das allgemeine Bauverbot des § 19 (1) LNatG M-V ist hier insoweit aufgehoben.

4.2. Wochenendhausgruppe Torfbrücke/Stromgraben

Nördlich der Wiedortschneise befindet sich eine kleine Wochenendhausgruppe deren Bestand gesichert werden soll. Im Ergebnis der Abwägung wird festgestellt, dass der Bestandsschutz der Anlagen und Nutzungen von den Darstellungen des FNP unberührt bleibt. Da eine Entwicklung oder Umnutzungsmöglichkeit der Fläche nicht vorgesehen ist, bedarf es nicht der Ausweisung einer Baufläche. Die Grünflächendarstellung des wirksamen FNP wird deshalb beibehalten. Der gesamte Bereich wird jedoch aus der Darstellung als Fläche für Maßnahmen ... (T-Linie) herausgenommen, da hierfür unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes der vorhandenen Anlagen und Nutzungen keine Umsetzungsmöglichkeiten ersichtlich sind.

4.3. Mischgebiet Rostocker Straße

Das Baugebiet zwischen der Rostocker Straße und dem Bahngleis ist durch B-Plan Nr. 2-9a rechtskräftig als Mischgebiet und Fläche für den ruhenden Verkehr überplant. Es wird östlich des Schwanenberger Weges durch Handwerksbetriebe und einzelne Wohngebäude genutzt. Südlich des Weges befinden sich Wohngebäude mit freiberuflich-gewerblichen Nutzungen sowie zwei Gewerbebetriebe. Ein Areal von ca. 6000 m² wird als Parkplatz (unbefestigt) genutzt. Im Zuge der 1. Änderung des B-Plans Nr. 2-9a (Genehmigung vom 11.03.02 mit der Auflage eines hinreichenden Nachweises des Entwicklungsgebotes nach § 8 (3) BauGB) wird in der südlichen Ecke des Parkplatzes eine Versorgungsfläche für Zwecke der Telekommunikation festgesetzt. Auf der Fläche soll ein Antennenträger errichtet werden, der für die Verbesserung der Mobilfunkqualität im Gemeindegebiet erforderlich ist. In einer weiteren Änderung des B-Plans beabsichtigt die Gemeinde darüber hinaus, südlich der Bauungszeile am Schwanenberger Weg und bis zum Bahngleis gewerbliche Bauflächen festzusetzen, da die Ausstattung der Gemeinde mit gewerblichen Flächen äußerst gering ist.

Der geplante Standort für den Mobilfunkmast wird als Fläche für Versorgungsanlagen – Telekommunikation – in der 1. Änderung des F-Plans dargestellt. Die Gemeinde stützt sich dabei auf das durch-

geführte und durch die Genehmigungsbehörde bereits geprüfte B-Plan-Verfahren. Im Wege der Abwägung widerstreitender Belange der Anwohner v.a. bezüglich bestehender gesundheitlicher Bedenken gegen vermutete Auswirkungen der elektromagnetischen Felder und bezüglich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes einerseits und andererseits bezüglich des allgemeinen Interesses an einer Stabilisierung der bisher lückenhaften Mobilfunkversorgung des Gemeindegebietes stellt die Gemeinde die vorgetragenen Bedenken zurück. Sie wird in ihrer Auffassung durch die sehr einheitliche Rechtssprechung der Oberverwaltungsgerichte, des Bundesverwaltungsgerichtes und zuletzt des Bundesverfassungsgerichtes (Entscheidung v. 28.02.2002 – 1 BvR 1676/01) bestätigt, wonach die Schutzpflicht für die körperliche Unversehrtheit, die alle staatlichen Organe bindet, nicht verlangt, dass bei der Interessenabwägung auf nicht verifizierte und/oder widersprüchliche Befunde zurückgegriffen werden muss. Die in der 26. BImSchV festgelegten Grenzwerte seien insoweit nicht zu beanstanden; ihre Einhaltung wird durch die Standortbescheinigung der RegTP (hier vorliegend) gewährleistet. Auch in Bezug auf die Frage des Landschaftsbildes tendiert die Rechtsprechung zu der Auffassung, dass derartige technische Anlagen heute schon soweit zum Ortsbild gehören, dass der Durchschnittsbürger sie nicht als außergewöhnliche Fremdkörper empfinden dürfte (z.B. OVG Lüneburg, NVwZ 1995, 917, 918). Hingegen ist die Anlage für den Aufbau der Netzstruktur und damit die Sicherstellung des Versorgungsauftrags in Anbetracht der gebietsweise sehr mangelhaften Netzabdeckung im Siedlungsbereich Graal - Müritz erforderlich.

Die in diesem Bereich weiterhin beabsichtigte Ausweisung gewerblicher Bauflächen erfolgt als eingeschränktes Gewerbegebiet. Damit wird die tatsächlich überwiegend ausgeübte Wohnnutzung im Mischgebietsteil entlang des Schwanenberger Weges angemessen berücksichtigt. Die Gemeinde macht damit deutlich, dass nach der Art der Nutzung ausschließlich eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen ist. Unter Berücksichtigung der Aspekte des Immissionsschutzes der benachbarten Wohnnutzung hat jedoch eine Beschränkung hinsichtlich des zulässigen Störgrades nach der besonderen Eigenart der Anlagen und Einrichtungen durch Festsetzung im B-Plan zu erfolgen (vgl. § 1 Abs. 5, 9 BauNVO).

Auf die im südlichen Bereich der Gewerbegebietsdarstellung vorhandenen Biotope (Feldhecke, Röhrichtbestand) die nach § 20 LNatG M-V besonders geschützt sind wird hingewiesen. Eine nachrichtliche Darstellung ist aufgrund ihrer geringen Ausdehnung im FNP nicht möglich.

Der bisher großflächig im FNP dargestellte Parkplatz wird in seiner Fläche zugunsten der beiden vgl. Flächennutzungen (Versorgung, Gewerbe) deutlich reduziert auf ca. 4000 m². Die tatsächliche Nutzung des Parkplatzes lässt diese Flächenreduzierung zu, da eine Ausnutzung der bisher verfügbaren Parkplatzfläche nicht zu beobachten ist.

4.4. Wochenendhaussiedlung Koppelweg / Bereich Gartenstraße/Sonnenhof

Die Fläche südlich der Wohnbebauung Rostocker Straße / Lange Straße und nördlich des Bahngleises, die bisher von der F-Plan-Darstellung ausgenommen war, ist beidseitig des Koppelweges und westlich des Weidenweges als Wochenendhaussiedlung genutzt. Es besteht kein Planungsanlass, diese Nutzung durch planerische Eingriffe zu verändern. Die Fläche wird mit der 1. Änderung und Ergänzung demnach als Sondergebiet nach § 10 BauNVO – Wochenendhausgebiet dargestellt. Die partielle Lage in der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Tabakswiese ist zu berücksichtigen.

Auf einer Teilfläche südöstlich der Mühle ist bereits eine Wohnbebauung genehmigt, so dass diese Fläche als Wohnbaufläche nach § 1 BauNVO dargestellt wird (W/8a). Die bisherige „Weißfläche“ nördlich der Bahn bis zum Bahnübergang Koppenheide wird im Rahmen des Bestandes als Wohnbaufläche dargestellt. Die vorhandenen Wohnbaugrundstücke grenzen hier rückwärtig an die Bahnanlagen an. Im Bereich des Bahnüberganges werden die Festsetzungen gem. der 3. Änderung des B-Plans Nr. 3-11b (rechtskräftig seit 29.06.01) in den Flächennutzungsplan aufgenommen – Darstellung einer Grünfläche und einer Fläche für den ruhenden Verkehr.

Für die weiterhin verbleibende ‚Weißfläche‘ wird die Darstellung der Nutzungsart aus verfahrensrechtlichen Gründen nach § 5 (1) BauGB vorerst zurückgestellt, um das Verfahren der ersten Änderung des F-Plans als Voraussetzung für weiterführende B-Pläne kurzfristig abschließen zu können. Die abschließende Darstellung der künftigen Entwicklung in diesem Gesamtbereich wird unter Berücksichtigung der Belange der Raumordnung und des Naturschutzes für das Verfahren der 2. Änderung des F-Plans vorgesehen. Bei der abschließenden Entscheidung über die künftige Flächennutzung in diesem Gesamtbereich sind die bestehenden Wohngebäude an der Südseite der Gartenstraße und sie südlich des Penny-Marktes durch B-Plan Nr. 2-2/95 festgesetzte Wohnnutzung sowie weiterhin die

vorhandenen Kleingärten südlich der Wohnbebauung Gartenstraße und südöstlich des Weidenweges zu berücksichtigen.

4.5. Gartenanlage westl. des Vanselow Teiches

Die Darstellung der künftigen Art der Bodennutzung für diese Fläche soll ebenfalls im Zuge der zweiten Änderung des FNP erfolgen und wird deshalb nach § 5 (1) BauGB vorerst zurückgestellt. Die vorübergehende Ausnahme von den Darstellungen („Weißfläche“) wird mit den gleichen verfahrensrechtlichen Zusammenhängen (s.o.) begründet.

4.6. Graben 32/1 (Randgraben Koppenheide)

Die bisherige FNP-Darstellung über Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft im Bereich des Grabens 32/1 ließ sich aufgrund des anstehenden Wasserregimes nicht umfassend umsetzen. Im Zuge der 3. Änderung des B-Plans Nr. 3-11b wurden die diesbezüglichen Regelungen für einen Grabenabschnitt aufgehoben, da die nachhaltige Gewährleistung seiner wasserwirtschaftlichen Funktion anders nicht mehr gegeben wäre. Die dort vorgesehenen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen wurden durch eine Ersatzmaßnahme im Rahmen einer Flächenextensivierung und natürlichen Vernässung eines Bereiches innerhalb der Tabakswiese ausgeglichen (sh. Pkt. 4.7.) Die Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes wird auf diesem Grabenabschnitt deshalb gem. der rechtskräftigen 3. Änderung des B-Plans Nr. 3-11b nicht mehr Bestandteil des F-Plans.

4.7. Tabakswiesen

In der Vergangenheit stellte die Gemeinde im Zuge der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bei Bauleitplanverfahren häufig fest, dass in der Gemeinde keine geeigneten Flächen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft verfügbar sind. Im Zuge der 3. Änderung des B-Plans Nr. 3-11b wurden in der Tabakswiese zwei zusammenhängende Areale von insgesamt 6,5 ha ermittelt, die sinnvollerweise und mit vertretbarem Aufwand einer ökologischen Aufwertung zugeführt werden können. Die Lage der Flächen und ihre Ausdehnung wurde im Verfahren der 3. Änderung des B-Plans Nr. 3-11b mit der UNB abgestimmt. Ein Teilbereich von 19.442 m² ist bereits durch Ersatzverpflichtungen aufgrund des B-Plans Koppenheide (3-11b) gebunden. Die verbleibenden 4,5 ha sollen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe im Zusammenhang mit künftigen Planungen der Gemeinde bereitgestellt werden. Die Gesamtfläche wird als Fläche für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft in der 1. Änderung des FNP dargestellt.

4.8. Wohnbaugebiet „Eselswiese“ (W 9)

Westlich der Kastanienallee und nördlich des Kiebitzweges soll die bisher für die Wärmeversorgung dargestellte Versorgungsfläche aufgegeben werden. Das dort befindliche Heizhaus ist aufgrund dezentraler Lösungen nicht mehr erforderlich. Die Fläche wird als Wohnbaufläche dargestellt und geht in der Baufläche W 9 auf. Die Darstellung entspricht den Planungszielen zur 3. Änderung des B-Plans Nr. 1-10.

4.9. Sportplatz Lindenweg / Sporthotel

Auf der bestehenden Sportplatzfläche wurde durch Bebauungsplan Nr. 19-01 am Standort zweier Baracken eine sonstige Sondergebietsfläche – Sporthotel – festgesetzt. Die Satzung wurde am 10.06.02 genehmigt. Die Planung wird in den Flächennutzungsplan übernommen durch Darstellung eines sonstigen Sondergebietes – Beherbergung – nach § 11 BauNVO (SO/B 19) und einer Verkehrsfläche, die der verkehrlichen Anbindung und der Unterbringung des ruhenden Verkehrs dient.

4.10. Ehemaliger Osmoseplatz (Bahnhofstraße)

Auf dem bisher als Gemeinbedarfsfläche dargestellten Areal südlich der Schule und der Sporthalle wurde ein Kindergarten neu errichtet. Ein darüber hinausgehender Gemeinbedarf besteht an dem Standort nicht mehr. Die verbleibende Fläche wurde deshalb bereits für eine Wohnbebauung und die Errichtung eines Getränkemarktes genutzt. Die Gemeinbedarfsdarstellung wird mit der 1. Änderung des FNP deshalb auf der nicht mehr benötigten Teilfläche zugunsten des bereits realisierten Wohnbaustandorts im FNP als Wohnbaufläche W 10b dargestellt.

Die Bodenverunreinigungen am Standort des ehemaligen Osmoseplatzes wurde in der Vergangenheit fachgerecht saniert. Aufgrund der Ergebnisse der laufenden Sanierungserfolgskontrolle sind keine Gesundheitsgefährdungen Dritter mehr zu besorgen. Da der Sporthallenstandort aufgrund des aufstehenden Gebäudes nicht umfassend untersucht / saniert werden konnte, ist für diesen Bereich eine Kennzeichnung im FNP als Altlastenstandort unverändert erforderlich (sh. Pkt. 6).

4.11. Tankstelle Ribnitzer Straße

Der Bereich der Tankstelle und der drei benachbarten Gebäudes ist bisher von den Darstellungen des F-Plans ausgenommen. Die Tankstelle wurde aufgrund einer Baugenehmigung neu errichtet. Das nebenliegende Gebäude ist gewerblich bzw. freiberuflich mit einer gastronomischen Einrichtung und einer Steuerberatungskanzlei genutzt. Im hinteren (südlichen) Bereich befinden sich zwei Wohnhäuser. Das betreffende Areal wird durch Darstellung als gemischte Baufläche (M 3) im Flächennutzungsplan ergänzt. Die Darstellung des Mischgebietes entspricht der bestehenden Flächennutzung für diesen Bereich, die seitens der Gemeinde keinen Veränderungsabsichten unterliegt. Die Größe der Fläche (ca. 100 x 60 m) lässt aufgrund des gesetzlichen Waldabstandes keine Ausdehnung der Bebauung zu. Allerdings soll die bestehende Nutzung insoweit umfassend gesichert werden, dass z.B. für die gewerblich genutzten Anlagen auch eine genehmigungspflichtige Umnutzung ermöglicht wird (etwa Gastronomie in Pension oder Fitnessstudio o.ä.). Mit der Bauflächendarstellung sichert sich die Gemeinde die Möglichkeit, hierfür erforderlichenfalls eine Entwicklungssatzung (§ 34 (4) S.4 BauGB) zu erlassen. Sie sichert sich gleichermaßen die Möglichkeit, die weitere Entwicklung des Standortes zu steuern und schafft die Voraussetzungen, die langfristige Fortnutzung (auch Umnutzung) der Gebäude in ihre vorausschauende Planung einzustellen.

Die gesetzlichen Vorgaben des LWaldG M-V (Waldabstand) sind einzuhalten. Auf die Lage an der Grenze des LSG „Rostocker Heide/Wallbach“ wird hingewiesen.

4.12. Müritz Ost, KiNaSo-Fläche

Der Bereich der Bebauung am nordwestlichen Ende der Strandstraße, der im 200-m-Küstenschutzstreifen liegt, ist bislang nicht Bestandteil des Flächennutzungsplans. Die der Genehmigung dieses Teilgebietes bisher entgegenstehenden Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes wurden im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum B-Plan Nr. 14-8/95 einvernehmlich mit der Abteilung Küstenschutz des StAUN Rostock geklärt und für den Bereich des B-Plans rechtsverbindlich festgesetzt. Damit kann die vorhandene Nutzung entlang der Strandstraße entsprechend der ursprünglichen Planintention der Gemeinde im FNP durch Darstellung einer Wohnbaufläche nördlich der Strandstraße bzw. eines sonstigen Sondergebietes – Fremdenverkehr – an der Südseite ergänzt werden. Das StAUN Rostock als zuständige Küstenschutzbehörde stimmte den Darstellungen des FNP diesbezüglich zu.

Auf dem südlich hinter der Straßenrandbebauung gelegenen Areal wurde durch B-Plan ein Sondergebiet „Kindernachsorgeeinrichtung“ (§ 11 BauNVO) festgesetzt. Die Konfiguration des Flächenzuschnitts wurde durch ein Änderungsverfahren zum B-Plan Nr. 14-8/95, welches nach Durchführung der Verfahren gem. §§ 3 (2), 4 (1) BauGB derzeit ruht, nochmals präzisiert. Dieser Flächenzuschnitt wird zum Gegenstand der Darstellung im Zuge der 1. Änderung des FNP gemacht. Die Art der Nutzung wird als sonstiges Sondergebiet – Klinik – dargestellt. Die Gemeinde nimmt damit die ausdrücklich eng gefasste Zweckbestimmung der Nutzungsart auf, wie sie im rechtskräftigen B-Plan Nr. 14-8/95 festgesetzt ist – die Fläche wird für eine postklinische Rehabilitationseinrichtung mit Familienorientierung vorgesehen. Die mit der Planung ebenfalls festgesetzten Grünflächen und eine Fläche für den ruhenden Verkehr werden in der 1. Änderung des Flächennutzungsplans gleichwohl dargestellt. Die bisherige Darstellung über Flächen für die Landwirtschaft wird somit auf einer kleinen Teilfläche überplant. Die ursprünglich beabsichtigte Ausdehnung der Sondergebietsfläche bis an den landseitigen Dünenfuß wird zurückgenommen. Für die weitere planungsrechtlichen Behandlung des B-Plan-Gebietes Nr. 14 hat die Gemeinde erklärt, die bisher im Verfahren der 1. Änderung formulierten Planungsabsichten nach der Art und dem Maß der Nutzung insoweit zurückzunehmen, dass selbständige, öffentliche Sport- und Erholungsanlagen nicht mehr verfolgt werden und das Bauvolumen auf der Fläche entsprechend reduziert wird.

4.13. Waldparkplatz, Wiesenparkplatz

Mit der Darstellung des Waldparkplatzes südwestlich der Straße Zur Seebrücke und des Wiesenparkplatzes werden zwei bestehende Anlagen als Flächen für den ruhenden Verkehr in der 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans dargestellt. Die Darstellung erfolgt aufgrund der zentralen Bedeutung dieser Flächen für den Erholungsbetrieb im Ort.

4.14. Seebrücke

Die Fläche der Seebrücke unterfällt nach dem erfolgten Inkommunalisierungsverfahren der Planungshoheit der Gemeinde. Nach § 5 (1) BauGB ist der Geltungsbereich des FNP dementsprechend zu erweitern. Das Wasser- und Schifffahrtsamt stimmte m. Schr. v. 13.11.02 der Grenze des F-Plans zu. Entsprechend ihrer bestehenden Nutzung wird die Seebrücke als Fläche für den Verkehr (Fußgängerverkehr) im Flächennutzungsplan dargestellt. Bei Veränderungen der Seebrücke oder der Pla-

nung weiterer Einrichtungen bzw. Anlagen innerhalb der Bundeswasserstraße Ostsee sind §§ 31, 34 WaStrG zu beachten.

5. Verkehr

Kfz-Verkehr:

Die Darstellungen im Zuge der 1. Änderung und Ergänzung des FNP sind ohne Auswirkungen auf das örtliche Verkehrssystem, da ausschließlich bereits bestehende Flächennutzungen bzw. rechtverbindlich geplante Flächen Eingang in die Darstellungen des FNP finden. Aufgrund der Darstellungen der 1. Änderung und Ergänzung des F-Plans werden keine zusätzlichen Quell-/Zielverkehre oder besondere Verkehrsströme induziert.

Mit der im Verfahren befindlichen 3. Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93 erfolgt intern eine Neuordnung des Verkehrssystems, die jedoch ohne Veränderungen in den Auswirkungen auf andere Baugebiete bleibt. Die internen Verkehrsbeziehungen können im Rahmen der bestehenden Sondergebietsdarstellung geplant werden. Die für den abfließenden Verkehr aus dem Baugebiet Müritz West in Richtung Mittelweg vorgesehene Trasse soll auf einen größeren Abstand von der Wohnbebauung des Baugebietes Müritz Mitte verlegt werden. Aufgrund der künftigen Verkehrsbedeutung wird die mit der Entwicklung des Gebietes Müritz West zu berücksichtigende Verkehrsentwicklung durch Darstellung des bereits rechtskräftig festgesetzten Parkplatzes und einer neuen Verkehrsfläche zwischen Mittelweg und der Str. Zur Seebrücke in den FNP aufgenommen. Die geänderte Straßentrasse wird auch aus Gründen der Planungssicherheit neu in der 1. Änderung des FNP dargestellt, da ein bisher als Landwirtschaftsfläche vorgesehener Bereich betroffen ist.

Mit der Änderung des FNP werden die durch das Straßenbauamt Stralsund festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen nachrichtlich in den FNP übernommen,

Schiienenverkehr:

Die Gemeinde ist an das Regionalverkehrsnetz der Deutschen Bahn angeschlossen. Das Anschlussgleis ist derzeit jedoch mit dem Ziel der Sanierung stillgelegt. Mit der Streckensanierung ist im Einvernehmen zwischen Bahn und Gemeinde eine Verlagerung des Haltepunktes Graal – Müritz vorgesehen. Für eine entsprechende Darstellung der geänderten Bahnflächen bedarf es jedoch einer Planfeststellung und Streckenteileinziehung durch die Bahn. Dieses Verfahren hat noch keine hinreichende Planreife als Voraussetzung für die Darstellung im F-Plan erreicht.

Das z.Zt. laufende Planfeststellungsverfahren zum Umbau der Strecke Graal–Müritz – Rövershagen beinhaltet einen nicht elektrifizierten Ausbau auf 80 km/h. Die Bahnübergänge km 7,947 und 8,423 werden danach mit Übersicht gesichert. Benachbarte Vorhaben bedürfen daher der Abstimmung mit der DB Netz.

6. Immissions- und Bodenschutz

Altlastenverdachtsflächen:

Der Planungsgrundsatz nach § 1(5) Nr. 1 BauGB über die Berücksichtigungspflicht gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Bevölkerung erstreckt sich auch auf die Altlastenproblematik. Insbesondere ist eine Abwägungsentscheidung über die Verträglichkeit bestehender Altlasten mit der dargestellten Nutzung erforderlich.

Die Gemeinde hat sich in der Vergangenheit in unterschiedlicher Tiefe mit den Altlastenstandorten befasst. Für den Bereich des ehem. Heizhauses konnte aufgrund einer Bewertung der Verdachtsfläche ein Gefährdungspotenzial für die Schutzgüter menschliche Gesundheit, Wasser, Boden und Luft ausgeschlossen werden.

Aufgrund der an weiteren vier im Altlastenkataster des Kreises geführten Verdachtsflächen nicht abschließend erfolgten Sanierung werden diese Standorte im FNP gekennzeichnet (Zeichen 15.2).

Im Bereich des Heizhauses wird eine Teilfläche (Flst. 107/14, Eselswiese) noch im Altlastenkataster des Kreises geführt. Die Gemeinde setzte sich bereits im Zuge der Aufstellung des B-Plans Nr. 1-10 mit einem Altlastenverdacht aufgrund des ehemaligen Heizöltanks sowie infolge von Bauschutt, Asche- und Schlackeablagerungen auseinander. Für das Areal wurde in zwei Gefährdungsabschätzungen (GBU, Schwerin 1992, 1994) das Gefährdungspotenzial auf MKW und PAK untersucht. Die Art der Ablagerungen verlangt inzwischen aufgrund der (seit 1999 verbindlichen) BBodSchV eine erweiterte Untersuchung, die neben dem ehem. Öltank auch die nachgewiesenen Ablagerungen von Asche und partiell Schlacke sowie von Bauschutt auf mögliche Gefährdungen analysiert. Um eine nach aktueller Sach- und Rechtslage umfassende Gefährdungsabschätzung zu ermöglichen, erfolgte im Zuge des 3. Änderungsverfahrens zum B-Plan Nr. 1-10 eine ergänzende Altlastenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung (H.S.W., Rostock 02/2003). Die organoleptischen Befunde und die ermittelten Konzentrationen an ausgewählten organischen Schadstoffen und Schwermetallen liegen danach ausnahmslos unterhalb der Prüfwerte für den sensiblen Bereich einer Wohnbebauung gem. BBodSchG und unterhalb der Z0-Werte der TR LAGA Boden. Weiterführende Maßnahmen der Standorterkundung zur Quantifizierung einer erkennbaren Bodenverunreinigung sind nicht erforderlich. Eine Kennzeichnung im FNP (Zeichen 15.2) ist demnach nicht erforderlich.

Auf der Osmosefläche (Flst. 6/12, 6/13, 12) wurde eine durch das Land M-V geförderte Sanierungsmaßnahme durchgeführt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Aldi-Parkplatz) wurden die von der Osmose herrührenden Bodenbelastungen durch Bodenaustausch ebenfalls entfernt. Z.Zt. läuft noch eine Sanierungserfolgskontrolle mit Überwachung der Arsen-, Chrom- und Fluoridwerte. Es ist festzustellen, dass von dem Standort keine Gesundheitsgefährdung für Dritte mehr ausgeht und auch eine Verunreinigung der Wasserfassung Graal-Müritz nicht mehr zu besorgen ist. Der Standort ist deshalb nicht mehr als Altlast zu bezeichnen. Es werden lediglich noch lokal geringfügig erhöhte Werte im oberen Grundwasserleiter festgestellt, von denen jedoch keine Gesundheitsgefährdungen ausgehen. Ein Teilbereich des Altstandortes konnte jedoch nicht umfassend untersucht werden und wurde auch nicht saniert (Standort Turnhalle). Für dieses Areal ist deshalb eine Kennzeichnung im FNP unverändert erforderlich.

Der Standort des ehem. Kohlehandels wird als Altlast zusätzlich in den FNP aufgenommen. Aufgrund der vormaligen Nutzung könnten noch Bodenverunreinigungen durch PAK's und Salze bestehen. Die Darstellung als Fläche für Bahnanlagen ist jedoch nicht als sensible Nutzung gegenüber dem Altlastenverdacht zu betrachten. Es handelt sich um den unveränderten Nutzungsbestand, für dessen Darstellung derzeit auch keine Alternative für die Gemeinde besteht. Die Darstellung einer anderen Nutzung der Fläche würde ein Planfeststellungsverfahren oder ein Streckenteileinziehungsverfahren durch das Eisenbahnbundesamt erfordern. Da im Einvernehmen zwischen Bahn und Gemeinde eine Verlagerung des Haltepunktes Graal – Müritz und ein Freizug der Anlagen um den Bahnhof vorgesehen ist, wird darauf hingewiesen, dass bei Bauarbeiten in jedem Falle eine organoleptische Bewertung des Bodenaushubs erfolgen muss und für eine sensible Nachnutzung der Fläche eine Gefährdungsabschätzung nach BBodSchV Voraussetzung ist.

Die ehemalige, bis 1959 betriebene Müllkippe im Bereich des B-Plans Nr. 4-5/93 wird als Altlaststandort zusätzlich in den FNP aufgenommen. Sie wurde im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung (GBU, 1992) untersucht. Es handelt sich um eine Hausmülldeponie von 0,6 – 0,7 m Mächtigkeit, die mit einer 0,4 – 0,5 m mächtigen Mittelsandschicht abgedeckt ist. Die Ausdehnung beträgt ca. 2.400 m². Mit Ausnahme der AOX-Werte, die den B-Wert gem. der seinerzeit maßgeblichen Hollandliste überschreiten und damit auf

die Möglichkeit von Gefährdungen der Gesundheit oder der Umwelt hindeuten, wurden bei den übrigen Parametern nur geringe Bodenverunreinigungen festgestellt. Die Untersuchung ergab keinen akuten Handlungsbedarf, jedoch Überwachungsbedürftigkeit. Bei Baumaßnahmen ist eine Gründungsbeurteilung erforderlich, die die Ergebnisse der Gefährdungsabschätzung berücksichtigt. Im Zuge einer bevorstehenden Bebauung der Fläche ist eine Beseitigung des Lastkörpers vorgesehen. Im laufenden Baugenehmigungsverfahren beim Landkreis DBR werden z.Zt. die erforderlichen Maßnahmen (Beprobung, Entsorgung des auszukoffernden Materials) festgelegt.

Der Bereich der ehemaligen Minol-Tankstelle wird ebenfalls im FNP gekennzeichnet. Zum Altlastenverdacht wurde ein Gutachten zur Gefährdungsabschätzung erarbeitet (Wastra Plan, Rostock, 1997). Die Bodenverunreinigung geht zurück auf 2 ehem. Benzin- und einen ehem. Öltank (später Benzintank). Es wurden hohe BETX-Konzentrationen am Haus Ribnitzer Str. 45 gemessen sowie lokale MKW-Belastungen im Bereich der ehem. Zapfsäulen festgestellt. Der organoleptische Befund zum Grundwasser hat sich analytisch nicht bestätigt. Die Richtwerte der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser werden nicht überschritten. Aufgrund der Standortbedingungen (Sand) besteht jedoch eine Grundwasserkontamination mit PAK und MKW. Es wird empfohlen, die ermittelten Werte durch zweimalige Nachbeprobung zu bestätigen und den Lastkörper um die ehem. Tankbehälter (100 - 200 m³ Boden) zu entfernen. Im Keller des Hauses Nr. 45 werden Gasmessungen empfohlen. Aufgrund der Bodenkontamination besteht die Möglichkeit von Gesundheitsgefährdungen (BETX-Gase im Keller) und Grundwasserverunreinigungen (PAK, MKW). Weiterführende Untersuchungen sind erforderlich. Es wird festgestellt, dass eine Beseitigung und Sanierung der Altlast erforderlich und möglich ist. Insoweit ist die Darstellung als Wohnbaufläche gerechtfertigt. Darüber hinaus handelt es sich an dem Standort um eine bestehende Wohnnutzung und keine Neuplanung. Aufgrund des möglicherweise erheblichen Potenzials einer Gesundheitsbeeinträchtigung durch Ausgasungen ist eine Sanierung der Altlast erforderlich. Pflichtig sind die in § 4 (3,5,6) BBodSchG Genannten im Benehmen mit der Unt. Bodenschutzbehörde (§ 9(1, 2) BBodSchG

Lärmschutz:

Auf die laufende Planfeststellung zur Sanierung der Bahnstrecke und die nach der zugehörigen Umweltverträglichkeitsstudie möglichen Orientierungswertüberschreitungen wird hingewiesen.

7. Sonstige Darstellungen

Bodendenkmale:

Im Gemeindegebiet sind zwei Bodendenkmale bekannt. Ihre Lage am Auslauf des Stromgrabens und im Bereich des Seebrückenkopfes ist durch nachrichtliche Übernahme nach § 5 (4) BauGB im F-Plan dargestellt. Die Fundstellen berühren keine Planungsintentionen der Gemeinde. Für die Bodendenkmale kann eine Veränderung oder Beseitigung genehmigt werden, wenn zuvor eine fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sichergestellt wird. Die damit verbundenen Kosten sind vom Verursacher zu tragen. Eventuell zu erteilende Baugenehmigungen sind an die vg. Bedingungen gebunden.

Gasversorgung:

Die Gemeinde ist an das Erdgasnetz der Stadtwerke Rostock angeschlossen. Die Zuleitung erfolgt von Süden kommend über die Tabakswiesen bis zur Reglerstation Koppenheide. Von dort wird das Ortsnetz im Mitteldruckbereich gespeist. Die Hochdruckleitung und die Druckreglerstation werden aufgrund ihrer Bedeutung für die Gasversorgung des Ortes im FNP dargestellt. Der Trassenverlauf im Baugebiet Koppenheide (W16) ist im vorliegenden B-Plan berücksichtigt.