

Begründung

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18-18

der Gemeinde Graal-Müritz

Landkreis Rostock

für das Gebiet "Ehemaliges Schullandheim"

in Graal, nördlich des Lindenwegs, nordöstlich des Rhododendrenparks in Höhe des Strandaufgangs 32

Scopingunterlage gem. § 4 (1) BauGB

Inhalt	Seite
1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen	3
1.1 Planungsziele:	3
1.2 Planungserfordernis:	4
1.3 Rechtsgrundlagen:	5
2. Geltungsbereich, Bestand	7
2.1 Bestandsbeschreibung:	7
2.2 Nutzungsbeschränkungen:	9
3. Grundzüge der Planung	10
4. Bauliche und sonstige Nutzung	10
4.1 Art der Nutzung:	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung:	12
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen:	12
5. Erschließung des Plangebietes	13
5.1 Verkehr	13
5.2 Technische Infrastruktur	14
6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz	16
6.1 Grünordnung:	16
6.2 Eingriffsregelung:	16
6.3 Artenschutz:	16
7. Flächenbilanz	18
8. Umweltauswirkungen des Vorhabens, Umweltbericht	19
8.1 Einleitung	19

Anlage 1: Vorhaben

Anlage 2: Stellplatzbedarf

1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

1.1 Planungsziele:

Die Liegenschaft des ehemaligen Schullandheims stellt nach langjähriger Nutzungsauffassung seit Anfang der 2000-er Jahre und mehrfachem Eigentümerwechsel sowie letztlich nach Zerstörung durch zwei Brände 2014 und 2016 einen städtebaulichen Missstand dar. Dieser steht insbesondere der Kur- und Erholungsnutzung in diesem Bereich und der geplanten Entwicklung zum Kur- und Heilwald zu entgegen, deren Ziele in dem ‚Entwicklungskonzept zum Kurwald Graal-Müritz‘¹ dargelegt sind und die ihre Grundlage in der Kurwaldverordnung Graal-Müritz² findet.

Der Standort im Küstenwald zwischen Graal und Müritz hat dabei eine langjährige Tradition im Gästebetrieb, die auf der Grundlage dieses Bebauungsplans mit neuen Funktionen wiederbelebt werden soll.

Um die vorletzte Jahrhundertwende wurde hier das Café und Ausflugslokal „Zur Hohen Düne“ errichtet. Es wurde in den 30-er Jahren auch als Tanzlokal betrieben und um eine separate Terrasse an der Promenade erweitert. Von 1947 bis 1952 wurde das Café kurzzeitig unter den Namen „Meeresrauschen“ weitergeführt. Ab 1952 erfolgte der Um- und Ausbau zu einem Kinderferienlager mit ca. 80 Betten. 1955 übernahm der VEB Seehafen Rostock-Warnemünde das Ferienlager und führte es bis 1989 unter dem Namen „Fritz Reuter“ als Landschulheim mit Belegung jeweils von März bis Oktober. Nach der Wende wurde das Objekt unter einem neuen Träger als Landschulheim „Fritz Reuter“ noch bis zur Schließung im Oktober 2004 weiterbetrieben.



(Fotos: Heimatmuseum Graal-Müritz / Gemeindegurrier 05/2016)

Von Bedeutung für den Standort und für die Planungsabsichten ist auch das ehemalige Großherzogliche Teehaus. Bestehende Anknüpfungspunkte an die Großherzogliche Familie von Mecklenburg-Schwerin sind Bestandteil des touristischen Marketings der Gemeinde. Das Teehaus wurde Ende des 19. Jhs. im Auftrage Großherzogs Friedrich Franz III. von Mecklenburg-Schwerin ca. 200 m nordöstlich des B-Plangebietes unmittelbar auf der Hochdüne errichtet. Das pavillonartige Gebäude diente der Großherzoglichen Familie bis 1944 als Erholungsort und wurde dann abgebrochen. Infolge des Küstenrückgangs musste es während seiner Nutzungszeit mehrfach zurückversetzt werden. Der eingeschossige Holzbau hatte einen seeseitigen Verandavorbau und seitlich einen zweigeschossigen Turmanbau mit einem markanten hohen Zeltdach.



(Fotos: Julius Simonson, Oldenburg, 1910; wikipedia.org, gemeinfrei)

¹ Institut biota GmbH, 2015

² Verordnung über den „Kurwald Ostseeheilbad Graal-Müritz“ v. 10.12.2020, GVOBl. M-V 2021, S. 39

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18-18 möchte die Gemeinde nunmehr die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Nachnutzung und Neubebauung der Liegenschaft des ehemaligen Land schulheims schaffen. Sie hat dazu eine ‚Detailplanung des Kurwaldzentrums in Graal-Müritz‘³ vorgelegt und korrespondierend dazu mit dem Grundstückseigentümer ein Bauungs- und Nutzungskonzept abgestimmt. Entsprechend dem Maßnahmekomplex 5.1.10 des Kurwaldkonzeptes werden in diesem Bauungs- und Nutzungskonzept die vorgesehenen „weichen“ Angebotsbestandteile des Kurwaldzentrums (Umweltbildung und Wissensvermittlung zum Thema Wald, touristisches Marketing und Information über gesundheitstouristische Aktivitäten, Workshopangebote) mit den erforderlichen baulich-räumlichen Komponenten in einem zentralen Anlaufpunkt vereint. Die betriebswirtschaftliche Tragfähigkeit des Projektes soll über eine privat betriebene Radfahrer-Pension und ein gastronomisches Angebot (Café) gewährleistet werden. Die Bereitstellung von Räumen zur öffentlichen Nutzung (Kurwaldzentrum, Trauzimmer) soll langfristig vertraglich gesichert werden.

Vorhaben:

Die als Planungsziele für diesen Bebauungsplan mit dem Grundstückseigentümer vereinbarten Projektbestandteile sind der Vorentwurfsplanung KURWALDZENTRUM / RADLERPENSION UND RESTAURANT des Planungsbüros PILOTE Architekten · Ingenieure vom 17.05.2019 zu entnehmen (sh. Anlage 1). Sie beinhalten die Errichtung eines 3-geschossigen Neubaus, das mit einem vorgelagerten Turmanbau architektonische Anleihen bei dem vormaligen Großherzoglichen Teehaus nimmt. Im Einzelnen sollen in dem Projekt folgende Nutzungskomponenten vereinbart werden:

- ein Garni-Beherbergungsbetrieb für den besonderen Bedarf von Fahrradtouristen mit max. 18 Gästezimmern, einer Fahrradwerkstatt und einem Sportraum einschließlich zugehöriger Nebenanlagen;
- Räume im Erdgeschoss für eine multifunktionale Nutzung zur Einrichtung eines öffentlichen Kurwaldzentrums und zur Durchführung von Ausstellungen und Veranstaltungen der Umweltbildung in Kombination mit einer Nutzung als Frühstücksraum der Pension und als öffentliches Café;
- Multifunktionsräume für die Durchführung öffentlicher und privater Veranstaltungen einschließlich standesamtlicher Trauungen im 2. Obergeschoss.

Das Vorhaben und seine Bestandteile sowie die gegenüber dem ursprünglichen Gebäudebestand des Schullandheims auf den vorderen, nördlichen Grundstücksteil beschränkte Neubebauung wurden vor der Ausarbeitung dieses Bebauungsplans mit der unt. Forstbehörde abgestimmt (Vermerk v. 22.04.2020). Die Verwirklichung der öffentlichen Komponenten des o.a. Raum- und Nutzungskonzeptes und eine Beschränkung der verkehrlichen Anbindung des Neubaus auf Fußgänger und Radfahrer sind danach wesentliche Vorhabenbestandteile (Einsatzfahrzeugen der kommunalen Dienste und Versorgungsfahrzeuge: Genehmigungsvorbehalt nach § 28 (4) LWaldG M-V). Sie bilden im Rahmen einer erforderlichen Waldumwandlungsgenehmigung und einer erforderlichen Ausnahme vom gesetzlichen Waldabstand die Entscheidungsgrundlage für eine verlässliche Güterabwägung der unt. Forstbehörde zwischen dem gesetzlichen Walderhaltungsinteresse sowie der Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes einerseits und den gemeindlichen Entwicklungsinteressen sowie den privaten Nutzungsvorstellungen andererseits. Eine Aufweichung dieser waldrechtlichen Rahmenvorgaben ist deshalb mit der Zulassungsentscheidung für das Vorhaben, also auf der Ebene des Bebauungsplans auszuschließen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss v. 26.04.2018 hat die Gemeindevertretung Graal-Müritz deshalb entschieden, das erforderliche Baurecht gem. § 12 BauGB über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan herzustellen und damit die Umsetzung des oben beschriebenen Vorhabens zeitlich und inhaltlich in einem Durchführungsvertrag (vor Satzungsbeschluss) mit dem Grundstückseigentümer als Vorhabenträger zu vereinbaren.

1.2 Planungserfordernis:

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Alleinlage mit großem Abstand zu den zusammenhängend bebauten Siedlungsteilen von Graal und Müritz (> 250 m) und der Lage im Erholungs- und Küstenschutzwald dem planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen. Das oben beschriebene Vorhaben erfüllt keinen der Privilegierungstatbestände des § 35 (1) BauGB. Zudem steht ihm die Waldeigentenschaft als

³ Institut biota GmbH, 2019

öffentlicher Belang entgegen. Zzt. ist es hier deshalb unzulässig. Ungeachtet der Bau- und Nutzungsgeschichte des Standortes sind aufgrund der langjährigen Nutzungsaufgabe auch jegliche Bestandsschutzansprüche auf eine bauliche Grundstücksnutzung zeitlich verwirkt. Sie sind auch funktionell verwirkt, weil der verbliebene ruinöse Bestand nicht mehr funktionsgerecht nutzbar ist. Für das Vorhaben besteht deshalb zzt. kein Planungsrecht.

Darüber hinaus zeigt die Lage im Küstenschutzstreifen (§ 89 LWaG M-V), innerhalb des Küstenschutzgebietes Graal-Müritz (§ 37 Wassergesetz der DDR, fortgeltend gem. § 136 LWaG M-V) sowie in der Grundwasserschutzzone III der Wasserfassung Graal-Müritz (Schutzonenordnung v. 19.05.1977, fortgeltend gem. § 136 LWaG M-V) und außerdem die Lage im Küsten- und Gewässerschutzstreifen (§ 29 NatSchAG M-V), dass das Vorhaben wasserrechtliche und Küstenschutzbelange sowie naturschutzrechtliche Belange berührt. Auch als Einzelfallentscheidung nach § 35 (2) BauGB wäre eine Zulassung des Vorhabens deshalb nicht möglich.

Die fehlenden planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen und die erforderliche Gesamtkoordination der im Plangebiet betroffenen öffentlichen Belange setzen insoweit eine spezifische planerische Abwägung in einem förmlichen Planungsverfahren voraus und begründen damit ein Planungserfordernis für die Aufstellung dieses Bebauungsplans.

1.3 Rechtsgrundlagen:

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. §§ 8-10 BauGB. Für die Aufstellung und den Vollzug dieser Bebauungsplanänderung gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

1.4 Vorgaben übergeordneter Planungen:

Raumordnung und Landesplanung:

Bauleitpläne sind nach § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Leitlinien der Landesentwicklung und Ziele der Raumordnung werden durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP) vorgegeben.

Die Gemeinde übernimmt danach als Grundzentrum Aufgaben der Grundversorgung der Einwohner des eigenen Gemeindegebietes (Nahbereich) mit Dienstleistungen und Gütern des täglichen Bedarfs. Zur Wahrnehmung von Versorgungsleistungen des gehobenen sowie des spezialisierten höheren Bedarfs ist sie dem Oberzentrum Rostock mit seinem mittel- und oberzentralen Verflechtungsbereich zugeordnet.

Die Tourismus- und Erholungsfunktion einschließlich des Gesundheitstourismus bildet in Graal-Müritz einen wichtigen Wirtschaftsbereich und die Erwerbsgrundlage für viele Einwohner. Das Gemeindegebiet liegt in einem landesplanerisch festgelegten Tourismus-Vorbehaltsgebiet, in dem der Sicherung der Tourismusfunktion ein besonderes Gewicht gegenüber konkurrierenden Raumnutzungen sowie auch gegenüber touristischen Einzelvorhaben beigemessen werden soll und in dem Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung Priorität einzuräumen ist. Die natur- und kulturräumlichen Potenziale sollen erhalten und für den Tourismus und die Erholung der Bevölkerung entsprechend genutzt und nachhaltig weiterentwickelt werden. (LEP 4.6 (2) - (5)). In der regionalplanerischen Ausformung ist Graal-Müritz als Tourismusschwerpunktraum festgelegt. Der Entwicklungsschwerpunkt soll hier an der Außenküste neben Maßnahmen der Qualitätsverbesserung und der Saisonverlängerung auf eine größere Differenzierung des touristischen Angebotes gerichtet werden. Als traditioneller Kur- und Erholungsort mit seiner speziellen Infrastrukturausprägung soll sich die Gemeinde dabei als Standort des Gesundheits- und Wellnesstourismus weiterentwickeln (RREP 3.1.3 (2), (9)).

Dem Küstenschutzwald in Graal-Müritz wird eine besondere regionalplanerische Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen beigemessen. Das Gebiet des B-Plans Nr. 18-18 liegt diesbezüglich in einem Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege (RREP 5.1.5 (2)), in dem nach den landesplanerischen Vorgaben Beeinträchtigungen der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege durch raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen und Vorhaben auszuschließen sind (LEP 6.1 (6)), vorhandene Nutzungen und Funktionen jedoch Bestandsschutz genießen sollen.

Küstenschutz:

Aus Planungsvorsorgegründen des Küstenschutzes ist landseitig der Düne ein noch näher zu bestimmender Bereich von Bebauungen mit langfristiger Regelnutzungsdauer freizuhalten. Diese Baufreihaltezone soll unter Berücksichtigung des IPCC-Sonderberichtes von 09/2019⁴ die prognostizierte Küstendynamik für den Zeitraum der nächsten 100 Jahre, den Bemessungshochwasserstand des Küstenabschnitts Graal-Müritz (BHW 2,8 m ü. NHN) zzgl. eines Klimazuschlags (+ 0,5 m) sowie eine Bemessung der Küstenschutzanlage (Düne) zur Kehrung einer Sturmflut mit 200-jährigem Wiederkehrintervall berücksichtigen. Klärungsbedürftig ist zzt. noch eine genauere Vorgabe zu dieser „Bauabstandslinie“ und die Frage, inwieweit das Planvorhaben, das für sich genommen keinem Bauungszusammenhang zugerechnet werden kann, auf der Grundlage des § 83 (1) LwAG M-V durch das Land M-V vor Überflutung und Küstenrückgang geschützt wird. Eine vorläufige Einlassung hierzu hat die für den Küstenschutz zuständige Wasserbehörde weder bestätigt noch zurückgenommen.

In den für den Zeitraum 2021 – 2030 geplanten Küstenschutzmaßnahmen des Landes M-V für den planrelevanten Küstenabschnitt Graal-Müritz – Ribnitzer Hochmoor ist eine Wiederholungsaufspülung der Landesschutzdüne zum Ausgleich der negativen Sedimentbilanz im Schorre-, Strand- und Dünenbereich vorgesehen.

Flächennutzungsplan:

Der FNP der Gemeinde ist seit dem 10.11.97 als Teilflächennutzungsplan wirksam. Einzelne Teilflächen des Gemeindegebietes sind durch den FNP nicht überplant. Sie sind durch Bescheid vom 12.09.95 von der Genehmigung des FNP ausgenommen und wurden auch im Zuge der 1. Änderung und Ergänzung des FNP (wirksam seit 01.08.2003) nicht überplant. Das B-Plangebiet gehört zu den vg. Flächen, die von den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde ausgenommen sind. Der Bebauungsplan Nr.18-18, betreffend die Liegenschaft "Ehemaliges Schullandheim", wird damit formal vor dem Flächennutzungsplan aufgestellt. Dies ist gem. § 8 (3) BauGB zulässig, weil die Gemeinde zzt. die Neuaufstellung ihres Flächennutzungsplans vorbereitet und weil davon auszugehen ist, dass der F-Plan zum Abschluss des B-Planverfahrens eine hinreichende Planreife erreicht haben wird. Gleichzeitig ist festzuhalten, dass sich der allgemeine, durch nachfolgende Planungsebenen noch zu konkretisierende Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplans als ungeeignet erwiesen hatte, um die Besonderheiten der Standortlage außerhalb des Siedlungszusammenhanges und insbesondere die Besonderheiten der Lage im Küstenschutzwald und im Küstenschutzgebiet Graal-Müritz ausreichend und im erforderlichen Einvernehmen mit den maßgeblich betroffenen Trägern öffentlicher Belange (Forstamt, StALU) zu berücksichtigen. Deshalb erweist es sich in diesem Einzelfall als zweckmäßig, die städtebauliche Entwicklung der Bodennutzung des Standortes unter Nutzung der verbindlichen Regelungsmöglichkeiten eines B-Plans und der erweiterten Festsetzungsoptionen in Verbindung mit dem Vorhabensbezug der Planung (§ 12 BauGB) zu steuern. Denn seit Beginn der Planungsbemühungen der Gemeinde⁵ ist deutlich geworden, dass nur eine Harmonisierung mit den Belangen der o.g. Fachressorts und ihre planungsrechtlich verbindlich gestaltete Gewährleistung zu einer Umsetzung des besonderen öffentlichen Interesses der Gemeinde an der Entwicklung des Standortes führen kann.

Sonstige Planungen der Gemeinde:

Die Gemeindevertretung Graal-Müritz hat am 26.11.2015 die abschnittsweise Umsetzung des „Entwicklungskonzeptes zum Kurwald Graal-Müritz“¹ beschlossen und in diesem Zusammenhang am 27.02.2020 dem Entwurf der Landesforst M-V zur Verordnung über den „Kurwald Graal-Müritz“ (KurWaldVO Graal-

⁴ Special Report on the Ocean and Cryosphere in a Changing Climate (SROCC), IPCC 2019

⁵ Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 18-01 vom 31.05.2001

Müritz M-V, Stand 18.12.2019) zugestimmt. Das Ziel des Kurwaldkonzeptes besteht in der Erschließung des Naturpotentials des Waldes zum Kur- und Heilwald. In dem Konzept werden dazu die ortsspezifischen Merkmale und Potenziale des Untersuchungsgebietes analysiert, das für eine Entwicklung zum Kurwald vorgesehen ist, sowie unterschiedliche Zielgruppen und deren Nutzungsanforderungen identifiziert. In einem Soll-Ist-Vergleich wird der für das Entwicklungsziel erforderliche Maßnahmebedarf formuliert. Die bereits verwirklichten touristischen und gesundheitsorientierten Einzelprojekte werden bezüglich ihrer Einbindung in ein Gesamtkonzept beschrieben (Küstenspielplatz, Klangwald/Guckwald, Grünes Klassenzimmer, Barfußpfad ...). Das ehemalige Fritz-Reuter-Camp am Rande des Untersuchungsgebietes wird im Kurwaldkonzept als „störendes Objekt mit abschreckender Wirkung“ beurteilt. Als kurwaldrelevant wird eine Nutzung des Areals zur „Optimierung der Versorgungsmöglichkeiten der Besucher (Essen und Trinken)“ empfohlen. In der Standortentwicklung können außerdem die im Konzept noch als defizitär beschriebenen „Elemente der Waldpädagogik“ Berücksichtigung finden.

Als Ziel des gesamtheitlichen Leitbildes der Kurwaldentwicklung wird die Vermeidung von Beeinträchtigungen des Lebensraums Wald in seinen Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen und die Erhaltung dieser natürlichen Ressource als Therapeutikum für die Gesundheit formuliert.

2. Geltungsbereich, Bestand

2.1 Bestandsbeschreibung:

Das B-Plangebiet befindet sich im Küstenschutzwald von Graal am südöstlichen Rand eines durch Landesverordnung vom 10.12.2020 zum Kurwald erklärten Areals. Das Gebiet liegt in Höhe des Strandaufgangs 32, das Vorhaben ist ca. 65 m vom seeseitigen Dünenfuß entfernt. Es wird westlich und nördlich vom Vollrath-Kirsch-Weg, vom Severa-Dennstedt-Weg und von der Uferpromenade tangiert, die sich westlich des Vorhabengrundstücks (Flst. 5/42) zu einer platzartigen Erweiterung vereinigen. Mit Ausnahme der gepflasterten Uferpromenade sind die Wege wassergebunden befestigt. Sie sind dem Fußgänger- und Radverkehr vorbehalten. Ein weiterer wassergebunden befestigter Weg südlich neben der Uferpromenade ist Teil des Ostseeküsten-Radweges (europäischer Fernradweg EV10); der Radverkehr wird hier separat geführt. Eine von Westen (Bereich Seeblick) heranzuführende Verlängerung des Zanezweges ist für Versorgungsfahrzeuge freigegeben.

Das Plangebiet ist derzeit ohne Nutzung. Es ist von Brandruinen und einem mehrjährig leerstehenden, langgestreckten barackenartigen Gebäude geprägt, die durch einen Bauzaun gegen Zutritt Unbefugter gesichert sind. Der Ursprungsbau der Liegenschaft (ehem. Lokal „Zur Hohen Düne“) ist vollständig beraumt. Die verbliebenen baulichen Überreste sind Teil des ehemaligen Schullandheims (sh. Pkt.1).



Bestand 2015 (Fotos: Durstewitz; © CC BY-NC-ND 3.0 DE)

Das Plangebiet liegt auf einem Höhengiveau zwischen 2,7 und 3,0 m ü. NHN; das natürliche Gelände ist eben. Es liegt vollflächig im Bereich einer Kliffranddüne, die dem gesetzlichen Geotopschutz nach § 20 (2) NatSchAG M-V unterliegt und vor Beschädigung oder Veränderung des charakteristischen Zustandes zu bewahren ist.

Der umgebende Wald übernimmt durch seine Wind- und Bodenschutzwirkung Küstenschutzfunktionen sowie als Kaltluftentstehungsgebiet auch Klimafunktionen. Der Baumbestand südlich und östlich des Plangebietes wird hauptsächlich von Rotbuche, Kiefer, Eiche gebildet; einzelne Altbäume werden dabei auf ein Alter von teilweise über 140 Jahren geschätzt (Landesforst M-V). Insbesondere südlich des Plangebietes

ist aufgrund des kronenschlüssigen Bestandes und mangels Lichteinfall kaum Bodenvegetation vorhanden. Die Waldabteilungen östlich des Plangebietes weisen hingegen mit einem Naturaufwuchs vornehmlich aus Rotbuche ein dichtes Unterholz auf, das unmittelbar nordöstlich und südöstlich an das Vorhaben Grundstück angrenzend in einen mit Sal-Weide und Ahorn durchmischten Waldrandbereich übergeht. Die Waldflächen im Bereich der Zuwegung zum Strandaufgang 32, nördlich und nordwestlich an das Vorhaben Grundstück angrenzend sind als typische Pioniergesellschaft geprägt, die aus einem gemischten Laubholzaufwuchs aus Zitterpappel, Stieleiche, Rotbuche, Berg-Ahorn und Sal-Weide gebildet wird. Der Bewuchs reicht bis in den rückwärtigen Dünenbereich und ist hier durch strauchartige Wuchsformen mit einer deutlichen Windschur und geringe Wuchshöhen von 3 .. 7 m ausgebildet. Die Waldfläche südlich des Severa-Dennstedt-Weges in Höhe des Vorhabenstandortes ist als Waldrandstruktur mit Aufwuchs vornehmlich aus Sal-Weide und Rotbuche und mit einer Krautschicht ausgebildet.



Waldrand nordöstlich der Bauruine auf Flst. 5/42 (Foto 07/2022)



Waldfläche nördlich des Fernradweges am Strandaufgang 32, Windschur westlich des Strandaufgangs (Foto 07/2022)



Waldkante Vollrath-Kirsch-Weg / Ecke Severa-Dennstedt-Weg



Freifläche / Wegekreuzung westl. Flst. 5/42 (Foto 07/2022)

2.2 Nutzungsbeschränkungen:

- Wald gem. § 2 LWaldG M-V: Das Plangebiet sowie die landseitige Böschung der vorgelagerten Küstenschutzdüne sind Wald, in dem ein allgemeines Bauverbot besteht. Die bauliche Vornutzung auf dem Flst. 5/42 liegt zeitlich so lange zurück, dass jegliche Bestandsschutzansprüche verwirkt sind und die Fläche gem. § 2 LWaldG M-V in dem umliegenden Wald aufgeht. Der Wald im Bereich des Plangebietes wurde durch Landesverordnung v. 10.12.2020 zum Kurwald erklärt (GVOBl. M-V 2021 S. 39). Eine Überplanung der Flächen als Baugrundstück durch diesen vorhabenbezogenen B-Plan setzt die Abgabe einer Waldumwandlungserklärung gem. § 15a LWaldG M-V von Seiten der Forstbehörde voraus.
- Küstenschutzgebiet gem. § 136 (1) LWaG M-V: Das Plangebiet liegt im Küstenschutzgebiet Graal – Müritz, in dem ein allgemeines Bauverbot zu beachten ist. Die Zulassung des geplanten Vorhabens, mithin dieser B-Plan, setzt eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 136 (3) LWaG M-V voraus.
- Vorbehaltsstreifen Küstenschutz gem. § 89 LWaG M-V. Für bauliche Anlagen, die innerhalb eines Abstands von 200 Metern zur Mittelwasserlinie der Ostsee errichtet werden sollen, gilt ein wasserrechtlicher Anzeigevorbehalt. Das mit diesem B-Plan zuzulassende Neubauvorhaben liegt im Bereich zwischen 75 m und 102 m zur Mittelwasserlinie (vermessungstechn. Aufnahme v. 20.12.2017). Der Zustimmungsvorbehalt des StALU MM als zuständiger Wasserbehörde wird gem. § 82 (2) LWaG M-V durch die Beteiligung des StALU MM im Aufstellungsverfahren zu diesem B-Plan ersetzt. Die Zulassung baulicher Anlagen durch diesen vorhabenbezogenen B-Plan steht dabei unter dem Vorbehalt, dass die Wasserbehörde eine Vereinbarkeit der festsetzungen mit den Küstenschutzbelangen - ggf. in Verbindung mit Maßnahmen zur Abwendung oder zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen auf den Küstenschutz, im Aufstellungsverfahren bestätigt (vgl. Pkt. 1.4).
- Trinkwasserschutz: Der Vorhabenstandort liegt in der Grundwasserschutzzone III im Abstand von ca. 1000 m zur Trinkwasserschutzzone II bzw. von ca. 1100 m zur Wasserfassung Graal-Müritz. Nach dem gem. 136 LWaG M-V fortgeltenden Schutzzonenbeschluss Nr. K-56-19/77 vom 19.05.1977 i.V.m. der TGL 43 850-1 gelten in der Schutzzone III u. a. Nutzungsbeschränkungen für bleibende Erdaufschlüsse, für Bohrungen und für den Umgang mit Mineralölen und Nebenprodukten. Sie sind wie folgt spezifiziert:
 - Bei Bohrungen dürfen die Bohrhilfsmittel keine Wasserschadstoffe enthalten und der Umgang mit Mineralölprodukten ist nur im bohrtechnischen Umfang gestattet.
 - Bleibende Erdaufschlüsse sind ohne den Einsatz von Wasserschadstoffen auszuführen. Der Umgang mit Mineralölprodukten ist auch hier nur im bautechnischen oder technologisch bedingten Umfang zulässig.Bei Grundwasserabsenkungen sind nachteilige auf das grundwasserabhängige Landökosystem zu vermeiden. Insbesondere ist aufgrund der Küstennähe des Änderungsbereichs eine Intrusion von Salzwasser in den Grundwasserkörper zu vermeiden. Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
Der Grundwasserflurabstand liegt zwischen 2 und 5 m. Aufgrund der hohen Durchlässigkeit bei gleichzeitig geringer Pufferfähigkeit des Bodens sowie des geringen GW-Flurabstands ist das Grundwasser vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Die Fließrichtung ist von den weiter südöstlich gelegenen Wasserfassungen der Grundwasserschutzzone abgewandt in Richtung Ostsee.
- Küsten- und Gewässerschutzstreifen gem. § 29 NatSchAG M-V: Innerhalb eines Abstands von 150 m zur Mittelwasserlinie der Ostsee gilt allgemein ein naturschutzrechtliches Bauverbot. Dieses gilt nicht für bauliche Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet werden. Um diese Rechtswirkung zu erreichen, wird im Verfahren eine Ausnahme nach § 29 (3) NatSchAG M-V für das mit dem B-Plan zuzulassende Neubauvorhaben angestrebt.
- Schutzobjekte des Naturschutzrechts gem. § 20 NatSchAG M-V: Das Plangebiet ist Teil einer Kliffranddüne und als Geotop gesetzlich geschützt. Beschädigungen oder Veränderungen des charakteristischen Zustandes bedürfen einer Ausnahmeentscheidung der Naturschutzbehörde. Insbesondere die Zulassung der mit dem Vorhaben beabsichtigten Abgrabungen / Aushub durch diesen vorhabenbezogenen B-Plan setzt entsprechend § 20 (3) NatSchAG M-V eine Ausnahmegenehmigung der Naturschutzbehörde und einen Ausgleich für den Geotopeingriff voraus.

3. Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung beinhalten die Zulassung einer max. 3-geschossigen Bebauung im nördlichen Bereich des Flst. 5/42 (Gmk. Graal, Fl. 1) für die Einrichtung eines öffentlichen Kurwaldzentrums und eines gastronomischen Angebotes sowie für den Betrieb einer Radlerpension. Die im Einzelnen abgestimmten Bebauungskubatur und Nutzungsarten werden im B-Plan mit der Vorgabe der überbaubaren Flächen und der Bauhöhen gem. Teil A und mit der Festsetzung eines Baugrundstücks gem. Teil B Nr. 2.1 rechtsverbindlich geregelt. Als weiterer Grundzug der Planung ist ein Verzicht auf eine Anbindung des Baugrundstücks an den öffentlichen Kfz-Verkehr anzusehen. D.h. die verkehrliche Erschließung wird auf den bestehende Anschluss an öffentliche Fuß- und Radverkehrsanlagen und im Übrigen auf die Erreichbarkeit mit Sonderfahrzeugen (Einsatzfahrzeuge Rettungswesen, komm. Müllabfuhr) und für den betriebserforderlichen Lieferverkehr beschränkt, die hierfür einer zusätzlichen (selbständigen) waldrechtlichen Zustimmung nach § 28 (4) LWaldG M-V bedürfen.

4. Bauliche und sonstige Nutzung

4.1 Art der Nutzung:

Mit dem vorhabenbezogenen B-Plan Nr.18 wird der überwiegende Teil des Flurstücks 5/42 als Baugrundstück festgesetzt (1.963 m²), das nach seiner Zweckbestimmung der Unterbringung eines Kurwaldzentrums, einer Beherbergungseinrichtung und eines öffentlichen Cafés dienen soll. Entsprechend dem vom Vorhabenträger vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan (vgl. Pkt. 1, Vorhaben) werden mit der Textfestsetzung in Teil B Nr. 1.1 im Einzelnen die folgenden Nutzungsarten zugelassen:

- ein Garni-Beherbergungsbetrieb für den besonderen Bedarf von Fahrradtouristen mit max. 18 Gästezimmern, einer Fahrradwerkstatt, einem Sportraum und einschließlich zugehöriger Nebenanlagen;
- Räume für die Einrichtung eines öffentlichen Kurwaldzentrums zur Durchführung von Ausstellungen und Veranstaltungen der Umweltbildung;
- Multifunktionsräume für die Durchführung öffentlicher und privater Veranstaltungen einschließlich standesamtlicher Trauungen.

Die Nutzung des 2. Obergeschoss bleibt dabei exklusiv Räumen für die Durchführung von Trauungen und sonstigen Veranstaltungen vorbehalten.

Die mit dem vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 18 zugelassene Art der baulichen Nutzung entspricht damit i.W. der eines Sonstigen Sondergebietes i.S.v. § 11 BauNVO. Mit der Beschränkung der Beherbergungsfunktion auf eine bestimmte Angebotsform (Garni-Betrieb) und eine spezifische Nutzergruppe (Fahrradtouristen) geht die Gemeinde allerdings über den Regelungsrahmen des § 11 BauNVO hinaus. Die v.g. Beschränkungen sind erforderlich zur Sicherung der Vereinbarkeit mit der Kurwaldentwicklung, die zuvor insbesondere mit der Forstbehörde abgestimmt wurde, und entsprechen im Übrigen den gemeindlichen Zielen einer naturnahen Weiterentwicklung und Diversifizierung des touristischen Angebotes im Ort. Die Gemeinde macht damit Gebrauch von der Ermächtigung nach § 12 (3) BauGB, wonach sie bei der Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens nicht an die Regelungen der BauNVO gebunden ist.

Nebenanlagen, die dem in Teil B Nr. 1.1 zugelassenen Nutzungszweck dienen, dürfen gem. Teil B Nr. 1.2 auf dem Baugrundstück untergebracht werden. Im Unterschied zu den Baugebietstypen der BauNVO bezieht sich dies jedoch nicht auf Stellplätze und Garagen für Kfz. Da ein Baugebiet i.S.v. § 1 (2) BauNVO in diesem Bebauungsplan nicht festgesetzt wurde, ist auch § 12 BauNVO über die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen nicht anwendbar. In Übereinstimmung mit § 49 LBauO M-V sind auf der Ebene der Baugenehmigungsplanung (Vorhaben) Stellplätze bzw. Garagen gleichwohl in dem erforderlichen Umfang nachzuweisen. Sie sind auf einem für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesicherten Grundstück herzustellen, das entsprechend den waldrechtlichen Abstimmungen außerhalb des Baugrundstücks und insbesondere außerhalb des Waldes liegen muß. Die Anzahl notwendiger Kfz-Stellplätze ist dabei nach der Stellplatzsatzung Graal-Müritz v. 28.06.2007 zu bestimmen. Aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Richtwerttabelle der Stellplatzsatzung ergibt sich ein nachzuweisender Bedarf von 20 Stellplätzen (sh. Anlage 2); eine abschließende Festlegung erfolgt anhand des beantragten Bauvorhabens und ggf. nach §

5 (1) der Stellplatzsatzung im Baugenehmigungsverfahren. Nach § 5 (1) der Stellplatzsatzung sollen die Stellplätze in einer Entfernung bis zu 300 m vom Baugrundstück untergebracht werden. Aus walddrechtlichen Gründen und im Ergebnis der vg. Abstimmung mit der Forstbehörde ist dies jedoch nicht möglich. Mit dem vorhabenbezogenen B-Plan wird deshalb auf der Ermächtigungsgrundlage des § 86 (1) Nr. 4 LBauO M-V und des § 9 (4) BauGB eine Ausnahmeregelung erlassen, die eine Unterbringung der notwendigen Stellplätze im Abstand von mehr als 300m zum Baugrundstück ermöglicht. Die Ausnahme wird dabei an den Durchführungsvertrag gebunden. Vorhabenträger und Gemeinde erhalten damit Gelegenheit, in Abhängigkeit von ihren konkreten Nutzungsinteressen innerhalb des Gesamtvorhabens entsprechende Flächen einvernehmlich bereitzustellen.

Die Zulassung der o.g. baulichen Nutzungen durch den vorhabenbezogenen B-Plan setzt voraus, dass die Forstbehörde nach § 15a LWaldG M-V erklärt, dass die Voraussetzungen für eine Waldumwandlungsgenehmigung vorliegen. Im Aufstellungsverfahren wird die Forstbehörde deshalb um die Erteilung einer entsprechenden Umwandlungserklärung sowohl für das im vorhabenbezogenen B-Plan festgesetzte Baugrundstück als auch für die sonstigen Plangebietsflächen, die im Abstand von 30 m zu dem geplanten Vorhaben liegen (s.u.), gebeten.

Für den südöstlichen Rand des Flst. 5/42 kann die Waldeigenschaft erhalten werden (183 m²). Diese Fläche wird in walddrechtlichem Sinne von dem Vorhaben nicht berührt. Sie wird deshalb im vorhabenbezogenen B-Plan gem. § 2 LWaldG M-V i.V.m. § 9 (4) BauGB nachrichtlich als Wald festgesetzt. Die Fläche ist zzt. von Bauabfällen der Brandruine überdeckt. Sie kann für walddrechtliche Ersatzmaßnahmen – z.B. Neuausbildung eines Waldrandes – genutzt werden.

Der Plangeltungsbereich wurde über das plangegegenständlichen Vorhabengrundstück (Flst. 5/42) hinaus so bestimmt, dass alle Flächen erfasst werden, die in einem Abstand von 30 m zu dem geplanten Hochbauvorhaben liegen und die im Bestand als Wald i.S.v. § 2 LWaldG M-V anzusprechen sind. Damit wird auf der Ebene des B-Plans eine Lösung des Konfliktes ermöglicht, der sich aus der vorgesehenen Zulassung eines Gebäudes für den Aufenthalt von Menschen und dem gem. § 20 LWaldG M-V einzuhaltenden Bebauungsabstand von mind. 30 m zum Wald ergibt. Dies ist erforderlich, weil Ausnahmen i.S. einer Unterschreitungen des Waldabstandes nach dem Landeswaldgesetz und der dazu erlassenen Waldabstandsverordnung für die in diesem B-Plan gem. Teil B. Nr. 1.1 vorgesehene Nutzung nicht genehmigt werden dürfen. Als Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit dieses B-Plans ist deshalb durch die Forstbehörde zu entscheiden, ob auf der Grundlage der §§ 15, 15a LWaldG M-V neben dem Vorhabengrundstück selbst auch die Umwandlung der angrenzend betroffenen Waldflächen in eine andere Nutzungsart genehmigt werden kann.

Entsprechend dem zwischen dem Vorhabenträger und der Forstbehörde abgestimmten Vorhaben wird im Vorentwurf des vorhabenbezogenen B-Plans vorgeschlagen, die betroffenen Waldflächen in die Nutzungsarten

- öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Fuß-/Radweg‘ und
- öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘

umzuwandeln.

Die vorgeschlagene neue Nutzungsart ‚Fuß-/Radweg‘ entspricht der tatsächlich vorherrschenden Nutzung auf den betroffenen Abschnitten des europäischen Fernradweges EV10, des Vollrath-Kirsch-Weges und des Severa-Dennstedt-Weges, die hier bisher jeweils als Waldwege anzusprechen sind, die sich westlich des Vorhabengrundstücks auf einer unbefestigten Freifläche kreuzen. Bei der Umwandlung in die Nutzungsart ‚Fuß-/Radweg‘ wird keine Rodung von Waldbeständen bzw. von Einzelbäumen oder eine sonstige, planbedingte Bestandsänderung erforderlich. Auswirkungen auf den umgebenden Wald, insbesondere auf seine Schutz- und Erholungsfunktion sind deshalb nicht zu erwarten. Vielmehr dient die Umwandlung in die neue Nutzungsart der Umsetzung des ‚Entwicklungskonzeptes zum Kurwald Graal-Müritz‘ und der KurWaldVO Graal-Müritz.

Die vorgeschlagene Umwandlung in die Nutzungsart ‚Parkanlage‘ betrifft Waldflächen nordöstlich der langgestreckten Bauruine auf dem Flst. 5/42, westlich und östlich der Zuwegung zum Strandaufgang 32 sowie südlich des Severa-Dennstedt-Weges in Höhe des Vorhabenstandortes (sh. Pkt. 2). Planbedingt sind ebenfalls keine Veränderungen an den benannten Waldflächen und den dort bestehenden Gehölzbeständen erforderlich. Jedoch ist bei der vorgeschlagenen Nutzungsumwandlung unter walddrechtlichen

Gesichtspunkten zu prüfen, ob bei einem faktisch unveränderten Fortbestand der 3 betroffenen Flächen eine Waldumwandlungsentscheidung mit § 2 LWaldG M-V vereinbar ist.

4.2 Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anwendung der §§ 16 (2, 3), 18 – 20 BauNVO durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl sowie der Höhe baulicher Anlagen (zulässige Zahl der Vollgeschosse und zulässige Bauhöhe in Metern) geregelt.

Grundflächenzahl: Der im Plan festgesetzten Grundflächenzahl 0,4 liegt die von dem Vorhaben (sh. Anl.1) überdeckte Grundfläche von 787,5 m² zu Grunde. Als Baugrundstück, auf das sich diese Grundfläche bezieht, wurde in diesem B-Plan ein 1.963 m² großer Teil des Flst. 5/42 bestimmt (vgl. Pkt. 4.1). Die festgesetzte Grundflächenzahl und die Größe des festgesetzten Baugrundstücks begrenzen die zulässige Grundfläche auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Forstbehörde abgestimmte Vorhaben; für eine Überschreitung der vereinbarten Grundfläche lässt der vorhabenbezogene B-Plan keinen Raum. Jedoch ist auf § 19 (4) BauNVO hinzuweisen. Denn die BauNVO ist auf der Grundlage des vorhabenbezogenen B-Plans anzuwenden. Danach sind die Grundflächen der in Teil B Nr. 1.2 zugelassenen Nebenanlagen und von Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht mitzurechnen, wenn diese insgesamt höchstens 50 % der Grundfläche des Vorhabens (Hauptnutzung) erreichen. Für solche Nebenanlagen ist eine Überschreitung der zugelassenen Grundfläche also nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Jedoch ist dazu klarzustellen, daß die Zulassung solcher Nebenanlagen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen einer Ermessensentscheidung der Baugenehmigungsbehörde bedarf (vgl. § 23 (5) BauNVO. Das Entscheidungsermessen ist dabei durch die Waldabstandsvorschriften und das Erfordernis einer Ausnahmegenehmigung der Forstbehörde nach § 20 LWaldG M-V beschränkt. Die Steuerung von baulichen und sonstigen Nutzungen innerhalb der nach diesem vorhabenbezogenen B-Plan neu entstehenden Waldabstandsflächen verbleibt insoweit faktisch in der ausschließlichen Entscheidungskompetenz der Forstbehörde.

Bauhöhe: Bei der Festsetzung der Bauhöhe lässt die Gemeinde entsprechend dem zuvor abgestimmten Vorhaben eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen zu. Das dritte Vollgeschoss ist dabei als Staffelgeschoss mit einem Versatz von 3,20 .. 6,00 m gegenüber den Erdgeschossfassaden auszuführen.

Der planungsrechtliche Rahmen für die Verwirklichung des Bauvorhabens soll darüber hinaus durch explizite Bauhöhenregelungen im vorhabenbezogenen B-Plan auf die detailliert abgestimmten äußeren Kubaturen bis hin zu einem vorgesehenen Turmanbau beschränkt werden (vgl. Pkt. 1, Anl. 1). Neben der Berücksichtigung walddrechtlicher Belange und Abstimmungsergebnisse ist dies auch erforderlich aufgrund der Lage des Vorhabenstandortes im Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V (Abstand des Vorhabens zur Mittelwasserlinie der Ostsee ca.75 m). Der Erlass dieses B-Plans setzt diesbezüglich eine Ausnahmeentscheidung der Naturschutzbehörde voraus, bei der i.d.R. auch die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Landschaftsbild geprüft wird. Die im B-Plan vorgenommene Festsetzung von Obergrenzen der Bauhöhenentwicklung dient insoweit der Gewährleistung einer angemessenen Einfügung des Vorhabens in die landschaftsprägende Struktur des Küstenstreifens und sichert insbesondere dessen Unterordnung unter die in diesem Landschaftsbildraum vorherrschende Waldsilhouette.

Die Bauhöhenfestsetzungen des vorhabenbezogenen B-Plans beziehen sich auf das Höhenbezugssystem der Planunterlage (NHN). Entsprechend den im Vorhaben vorgesehenen Fußbodenhöhen (EG, Terrassen: 0,3 m ü.G., 1. OG: 3,50 m ü.G., 2. OG: 7,00 m ü.G.) und ausgehend von der Geländehöhe von max. 3.00 m ü. NHN im Bereich des Vorhabenstandortes wurde die Oberkante des 2. Vollgeschosses mit 10,3 m (NHN) und die Oberkante des gestaffelten 3. Vollgeschosses mit 14,5 m (NHN) festgesetzt. Die im Zusammenhang mit der Staffelung entstehende Dachterrasse soll nutzbar gestaltet werden und ist dazu mit einer 1,20 m hohen Brüstung zu umwehren. Aus diesem Grunde wurde in Teil B Nr. 2.1 eine zweckgebundene Überschreitung der in Teil A allgemein getroffenen Bauhöhenfestsetzung zugelassen. Der architektonisch markante Turmanbau wird durch Festsetzung einer Traufhöhe von 14,5 m und einer Oberkante bis max. 22,5 m ü. NHN in seiner Bauhöhe gebunden.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO allgemein durch Baugrenzen bestimmt. Die Festsetzung normiert die Einordnung der baulichen Anlagen - insbesondere der zur Hauptnutzung zählenden Bebauung - auf dem Grundstück. Die festgesetzten Baugrenzen folgen dem mit der Gemeinde

abgestimmten Vorhaben und dem unter Landschaftsbildgesichtspunkten (s.o.) erforderlichen Detaillierungsgrad i.S. einer geschossweisen Festsetzung für die Gebäudegrundfläche einschließlich ebenerdiger (+ 0,3 m ü.G.) Terrassenflächen, für das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss, für das mit einem Versatz von 3,20 .. 6,00 m gegenüber den Erdgeschossfassaden gestaffelte 2. Obergeschoss und für die Einordnung des geplanten Turmanbaus. Die aufgrund der Baugrenzen des vorhabenbezogenen B-Plans zugelassene Einordnung des Bauvorhabens unterschreitet die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Mindestabstand von 3 m). Dies ist unbedenklich, weil nach den sonstigen Festsetzungen des B-Plans in den fraglichen Bereichen jeweils öffentliche Grünflächen oder öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, bis zu deren Mitte Abstandsflächen gem. § 6 (2) LBauO M-V jeweils abgetragen werden dürfen und weil andere, konkurrierende Bauvorhaben im Umgebungsbereich dieser Inanspruchnahme der öffentlichen Flächen nicht entgegenstehen.

Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen können innerhalb des Baugrundstücks Nebenanlagen nach § 23 (5) BauNVO zugelassen werden. Da diese außerhalb der Baugrenzen liegenden Flächen jedoch innerhalb des gesetzlichen Abstands zum Wald liegen, ist bei der Zulassungsentscheidung über Nebenanlagen, die außerhalb der Baugrenzen eingeordnet werden sollen, der Ausnahmehervorbehalt der Forstbehörde nach § 20 LWaldG M-V zu beachten (vgl. Pkt. 4.2).

5. Erschließung des Plangebietes

5.1 Verkehr

Dieser vorhabenbezogene B-Plan bestimmt die planungsrechtliche Zulässigkeit des auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans abgestimmten Vorhabens. Als weitere Zulässigkeitsvoraussetzung eines Vorhabens ist gem. § 30 (1) BauGB die gesicherte Erschließung anzusehen. Ohne eine ausreichend gesicherte Erschließung darf ein Vorhaben danach nicht zugelassen werden. Von diesem Erfordernis gibt es keine Befreiung. Der planungsrechtliche Erschließungsbegriff ist gesetzlich nicht definiert. Nach der einschlägigen Kommentarliteratur muß die Erschließung mindestens den Anschluss der Baugrundstücke an das öffentliche Straßennetz, die Versorgung mit Elektrizität und Wasser und die Abwasserbeseitigung umfassen (B/K/L BauGB-Kommentar, 15. Aufl., § 30 Rn. 16). Die Erschließung i.S.d. § 30 (1) BauGB soll die funktionsgerechte Nutzung des Baugrundstücks sicherstellen. Regelmäßig notwendig ist eine Anbindung des Baugrundstücks an das öffentliche Straßennetz. Im planungsrechtlichen Sinne ist sie dann gesichert, wenn sie bis an die Grundstücksgrenze heranreicht; dabei genügt es i.d.R., daß das Baugrundstück mit Personenwagen und kleineren Versorgungsfahrzeugen angefahren werden kann. Der Anschluss einer baulichen Anlage an diese Erschließung ist sodann eine Frage des Bauordnungsrechts außerhalb des § 30 BauGB, wobei hier strengere Anforderungen bestehen – etwa für notwendige Anfahrten durch Feuerwehr- oder Krankenwagen (G/B/R Bauplanungsrecht, 6. Aufl., Rn. 1293 f.). Ein Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz kann dabei auch durch über einen nicht gewidmeten Weg erfolgen (BVerwG v. 31.10.1990, 4 C 45.88).

Daneben bestehen aus Erwägungen der Sicherheit und Gefahrenabwehr bauordnungsrechtliche Erfordernisse: Gem. § 4 (1) LBauO M-V muß das Baugrundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen, d.h. dem öffentlichen Verkehr gewidmeten, Verkehrsfläche liegen oder durch eine öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt mit dieser verbunden sein. Andernfalls dürfen Gebäude nicht errichtet werden.

Das geplante Vorhaben ist über den Zarnesweg, den Vollrath-Kirsch-Weg und über den Severa-Dennstedt-Weg verkehrlich an das Fuß- und Radwegenetz des Ortes angebunden. Die im Plangeltungsbereich liegenden Abschnitte dieser Wege sind im vorhabenbezogenen B-Plan mit entsprechender Zweckbestimmung als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Eine Anbindung des Baugrundstücks an den allgemeinen öffentlichen Kfz-Verkehr ist entsprechend den Abstimmungsergebnissen mit der Forstbehörde nicht vorgesehen. Diese reduzierte Verkehrserschließung ist als Grundzug des vorhabenbezogenen B-Plans zu verstehen (vgl. Pkt. 1, 3). Soweit Änderungen dieser Planaussage beabsichtigt werden sollten, wäre dies also nur in einem umfassenden B-Planverfahren möglich.

Die Beschränkung auf den Fußgänger und Radverkehr – z.B. für die Erreichbarkeit der Strandaufgänge der Strandaufgänge 23–35 – ist langjähriger Bestandteil des Nutzungsregimes des Graaler Erholungswaldes und hat sich für die Einwohner und Gäste des Kurortes als zumutbar erwiesen. Da die Entfernung des Vorhabens zu den nächstgelegenen befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen vergleichbar bzw. geringer

ist (ca. 300 m), wird eine auf das Fuß- und Radwegenetz beschränkte allgemeine Verkehrserschließung für das Vorhaben ebenfalls als zumutbar angesehen. Die besondere Zweckbestimmung der mit dem Vorhaben zugelassenen Nutzung (Fahrradtouristen, Kurwaldzentrum) ist darüber hinaus zielgerichtet auf die mit dem Kur- und Erholungswald verbundenen Nutzungsschranken ausgerichtet. Eine Anbindung an den fließenden Kfz-Verkehr wird deshalb im vorliegenden Fall als nachrangig betrachtet und nicht vorgesehen. Um gleichwohl dem Sicherheits- und Gefahrenabwehraspekt des Bauordnungsrechts zu genügen und die Belange der Abfallentsorgung entsprechend der kommunalen Abfallsatzung sowie die individuellen Versorgungserfordernisse des zugelassenen Betriebes hinreichend zu berücksichtigen, ist die Erreichbarkeit des Baugrundstücks vom Lindenweg über den Vollrath-Kirsch-Weg (Waldweg) oder von der Kurstraße über den Zarnesweg (Waldweg) mit Sonderfahrzeugen (Einsatzfahrzeuge Rettungswesen, komm. Müllabfuhr) und für den betriebserforderlichen Lieferverkehr (ggf. Größenbeschränkung) zu gewährleisten. Beide Waldwege sind als Bestandteile des Waldes nicht für den öffentlichen Verkehr gewidmet. Zur Gewährleistung der bauplanungsrechtlichen Mindestanforderungen an die Erschließung des in diesem B-Plan zugelassenen Vorhabens bedarf es deshalb einer waldrechtlichen Zustimmung nach § 28 (4) LWaldG M-V zum Befahren mindestens eines dieser beiden Wege durch Einsatzfahrzeuge des Rettungswesens, kommunale Müllfahrzeuge und private Versorgungsfahrzeuge (ggf. Größenbeschränkung). Die aufgrund der Zustimmung gestattete eingeschränkte Benutzung der(des) Wege(s) ist als Mindestvoraussetzung nach § 4 (1) LBauO M-V für die Erteilung einer Baugenehmigung für das Vorhaben sodann zugunsten des Baugrundstücks öffentlich-rechtlich zu sichern (Grunddienstbarkeit). Um Umsetzungshemmnisse des B-Plans auszuschließen, muß im Aufstellungsverfahren die Möglichkeit geklärt werden, ob/wieweit nach § 28 (4) LWaldG M-V eine Zustimmung zum Befahren des Zarnesweges und/oder des Vollrath-Kirsch-Weges erteilt werden kann.

Ruhender Verkehr: Die mit dem Vorhaben zugelassenen Nutzungen initiieren einen Zu- und Abgangsverkehr und erfordern gem. § 49 LBauO M-V den Nachweis entsprechender Pkw- und Fahrradstellplätze. Während die erforderlichen Abstellmöglichkeiten für Fahrräder in Übereinstimmung mit den Ausnahmevorschriften der Waldabstandsverordnung M-V auf dem im B-Plan festgesetzten Baugrundstück untergebracht werden können, muß für die erforderlichen ca. 20 Pkw-Stellplätze (Ermittlung: sh. Anl. 2) eine Fläche außerhalb des festgesetzten Baugrundstücks und außerhalb des Waldes bereitgestellt werden – vgl. Pkt. 4.1 und TF 1.2. Die Bereitstellung entsprechender Flächen ist öffentlich-rechtlich zugunsten des Baugrundstücks zu sichern und ist Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung für das Vorhaben.

5.2 Technische Infrastruktur

Wasserversorgung (TW, LW) Abwasserableitung (SW, RW):

Für die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung des Vorhabens soll beim Warnow Wasser- und Abwasserverband beantragt werden, ausgehend von den bestehenden Erschließungssystemen im Lindenweg entsprechende Hausanschlüsse über den Vollrath-Kirsch-Weg an das Vorhabengrundstück heranzuführen. Die Niederschlagswasserableitung ist in den südlich des Baugrundstücks verlaufenden Vorflutgraben 13:1:2 vorgesehen, der durch den WBV „Untere Warnow-Küste“ unterhalten wird.

Die Löschwasserversorgung zur Gewährleistung des Grundschutzes (abwehrender Brandschutz) liegt gemäß § 2 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes M-V in der Zuständigkeit der Gemeinde. Entsprechend den Empfehlungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405: 2008-02 ergibt sich für die mit dem vorhabenbezogenen B-Plan zugelassene Art und nach dem zugelassenen Maß der Nutzung eine erforderliche Löschwassermenge von mind. 48 m³/h (800 l/min), die über mind. 2 h zur Verfügung stehen soll. Damit wird der Grundschutz für das Plangebiet unter Berücksichtigung von Gebäuden mit feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen und harten Bedachungen gewährleistet. Sofern individuell eine weiche Bedachung bevorzugt wird, ist die damit verbundene erhöhte Löschwasserbereitstellung im Bauantrag nachzuweisen. In einem Umfeld des festgesetzten Baugrundstücks von bis zu 300 m sind keine offenen Löschwasserreservoirs verfügbar. Auch Hydranten stehen in dem gem. o.g. Arbeitsblatt empfohlenen Umkreis von 100 m nicht zur Verfügung. Zur Sicherung der für den Grundschutz bereitzustellenden LöWa-Menge ist deshalb im Abstand von max. 100 m zum Baugrundstück ein zusätzlicher Hydrant erforderlich (Fb, 48 m³/h). Dies ist durch eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Nordwasser GmbH und der Gemeinde abzusichern. Sofern die öffentliche TW-Leitung Löschwasser nicht in ausreichender Menge mitführt, muss die vg. öffentliche Löschwasserlösung durch eine private Lösung ersetzt werden, die z.B. auf

dem Baugrundstück ein Löschwasserreservoir von mind. 96 m³ beinhaltet und als Bestandteil des Durchführungsvertrages mit der Gemeinde zu vereinbaren ist.

Energie:

Die Strom- und Gas-Versorgung wird durch die örtlichen Versorgungsunternehmen (E.Dis, SWR) gewährleistet; der Anschluss an bestehenden Versorgungsanlagen erfolgt über Hausanschlüsse auf Antrag des Vorhabenträgers.

Hinsichtlich der Gebäudeenergieversorgung ist klarzustellen, dass die vg. Energiequellen allein nicht ausreichen, um die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) an die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden zu erfüllen. Denn auf Vorhabenebene ist hierfür neben der energetischen Qualität der Gebäude insbesondere der Einsatz erneuerbarer Energien im/am Gebäude nachzuweisen.

Abfallwirtschaft:

Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle sind durch das öffentliche Entsorgungssystem des Landkreises entsorgen zu lassen. Für das Baugrundstücke besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung gem. der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises. Die Entsorgung gewerblicher Abfälle ist gesondert zu vereinbaren.

Die Müllentsorgung erfolgt über einen der bestehenden Waldwege als Sondernutzung (vgl. Pkt. 5.1, Erlaubnisvorbehalt nach § 28 (4) LWaldG M-V). Die Fahrflächen sind für die Befahrung durch Müllfahrzeuge der kommunalen Abfallentsorgung ausreichend zu bemessen. Lichtraumprofile und Überhanglängen der Müllfahrzeuge - Mindestbreite im Lichten: 3,55 m, Tragfähigkeit: 10 t Achslast/Einsatzfahrzeug abhängig - sind entsprechend den berufsgenossenschaftlichen Unfall-Verhütungsvorschriften zu beachten.

Bei der Durchsetzung des B-Planes ist zu gewährleisten, dass sowohl während der Bautätigkeit als auch nach der Fertigstellung eine vollständige, ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgen kann. Alle Abfälle, insbesondere auch Bodenaushub sind gem. § 4 KrW-/AbfG vorrangig zu vermeiden oder stofflich zu verwerten und darüber hinaus entsprechend der Abfallsatzung zu entsorgen. Nichtverwertbare Abfälle des Baugeschehens sind gem. § 10 KrW-/AbfG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Unbelasteter, recyclingfähiger Bauschutt und Baustellenabfälle sind einer zugelassenen Bauschuttzubereitungsanlage zur Verwertung zuzuführen. Die Nachweisführung der Abfallentsorgung richtet sich nach der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (NachwV). Auf die Pflichten des Grundstückseigentümers als Abfallbesitzer wird hingewiesen (§§ 11, 42 KrW-/AbfG). Sollten bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche bekannt werden (verunreinigte Böden, Altablagerungen), besteht Anzeigepflicht beim Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V (§ 18 (2, 3) GefStoffV M-V). Bei anfallenden Überschussböden oder bei Einbau von Bodenmaterial auf den Baugrundstücken ist durch die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen (§§ 10, 11 BBodSchV, DIN 19731).

Fernmeldetechnische Versorgung:

Der Planbereich ist fernmeldetechnisch nicht erschlossen. Für das Vorhaben kommt ein Anschluss an das Netz der Telekom AG im Lindenweg in Betracht. Die Verlegung eines Hausanschlusses ist dazu individuell durch den Vorhabenträger mit der Telekom Netz GmbH zu vereinbaren.

6. Grünordnung, Eingriffsregelung, Artenschutz

6.1 Grünordnung:

Auf dem Baugrundstück ist nach Errichtung des Hochbauvorhabens eine gärtnerische Gestaltung der Freiflächen durch Anlage befestigter Zuwegungen zu den Haus- und Kellereingängen und eines befestigten Fahrradstellplatzes, durch Abpflanzung der Terrassenbereiche und sonstiger befestigter Flächen mit Ziersträuchern und Anlage eines Zierrasens mit einzelnen Gehölzgruppen auf den übrigen Grundstücksfreiflächen vorgesehen. Die angrenzenden Freiflächen der Gemeinde können nach gesonderter Abstimmung in diesen Gestaltungsplan einbezogen werden. Aus diesem Maßnahmenprogramm ergibt sich kein Festsetzungserfordernis für den B-Plan. Denn nach § 8 (1) LBauO M-V besteht sowohl eine Verpflichtung des Grundstückseigentümers zur gärtnerischen Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und zur Herstellung/Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens als gleichzeitig damit auch die Zulässigkeit solcher Maßnahmen klargestellt ist.

Die im Plangebiet befindlichen Großbäume bleiben von der Planung unberührt und werden erhalten. Einer besonderen planungsrechtlichen Festsetzung bedarf es dazu nicht, da die Bäume im Bestand als Teil des Kurwaldes geschützt sind und nach Umwandlung der betreffenden Waldflächen auf der Grundlage des rechtskräftigen vorhabenbezogenen B-Plans unter den Schutz des § 18 NatSchAG M-V fallen. Markant und für das geplante Vorhaben besonders prägend ist dabei insbesondere die ca. 23 m hohe Eiche südlich des Baugrundstücks zwischen der Flurstücksgrenze und dem Severa-Dennstedt-Weg (StU ca. 3,77 m, Kronen-Ø ca. 18,0 m). Dabei ist allerdings auf Totholz im oberen Kronenbereich und damit verbundene Verkehrssicherungserfordernisse hinzuweisen.

6.2 Eingriffsregelung:

Für das mit diesem B-Plan zugelassene Vorhaben ist grundsätzlich zu prüfen, ob es einen ausgleichspflichtigen Eingriff i.S.d. §§ 14, 15 BNatSchG darstellt. Die planungsrechtliche Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB ist bei der Aufstellung des B-Plans deshalb zu beachten. Dazu wird für den Planentwurf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V (LUNG 2018) vorgenommen und gutachterlich festgestellt, ob die zugelassene Neubebauung und -versiegelung gegenüber der gesetzlich und planbedingt erforderlichen Bauschuttberäumung und der Entsorgung der Brandrückstände sowie der Entsiegelung von bisher bebauten Grundstücksflächen insgesamt eine zusätzliche Beeinträchtigung des örtlichen Naturhaushaltes oder eine Aufwertung des ökologischen Potenzials und des Landschaftsbildes bewirken wird. In Abhängigkeit von dem Beurteilungsergebnis entscheidet die Gemeinde sodann über das Erfordernis von Maßnahmen zur Vermeidung und/oder zum Ausgleich Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, wenn diese als erheblich bewertet wurden.

6.3 Artenschutz:

Neben den Vorschriften des BauGB ist die Vollzugsfähigkeit des vorhabenbezogenen B-Plans hinsichtlich seiner Vereinbarkeit mit den Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes zu prüfen.

Die zentralen Vorschriften zum besonderen Artenschutz finden sich in den §§ 44 bis 47 BNatSchG. Sie unterliegen keinen landesrechtlichen Variationen und sind einer planerischen Abwägung nach § 1 (7) BauGB nicht zugänglich. Sie erfassen zunächst alle gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG streng oder besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten.

Nach § 44 (5) BNatSchG gilt für Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund eines Bebauungsplans zugelassen werden, eine Privilegierung im Hinblick auf einzelne Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG.

Für eine rechtskonforme Umsetzung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist es erforderlich zu ermitteln und darzustellen,

- ob im Vollzug des Bebauungsplans Verbotstatbestände aus § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können,
- welche Maßnahmen zur Vermeidung der vgl. Verbote erforderlich sind (CEF-Maßnahmen) und
- ob im Einzelfall durch die zuständige Naturschutzbehörde (vgl. § 3 NatSchAG) eine Ausnahme von den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG in Aussicht gestellt werden kann.

Als fachliche Grundlage für eine sachgerechte Berücksichtigung des Artenschutzes in diesem Bebauungsplan wurde für das Plangebiet eine Artenschutzfachbeitrag (AFB) auf der Grundlage einer faunistischen und floristischen Potenzialanalyse unter Berücksichtigung vorangegangener Begehungen und eines Abgleichs mit vorliegenden Daten zu Verbreitung und Vorkommen der Taxa erstellt ⁶.

Im AFB wird im Ergebnis der Relevanzprüfung und einer Bestandsabschätzung aufgrund von 6 Standortbegehungen im Zeitraum 04, 05.2021 mit besonderem Focus auf Brutvögel, Fledermäuse und auf Reptilien festgestellt, dass im Untersuchungsraum (Plangebiet zzgl. 20 m-Pufferfläche) die in nachstehender Tabelle ausgewiesenen FFH-IV-Arten vorkommen bzw. potenziell vorkommen können.

Wiss. Artname	Dt. Artname	Struktur im UG
<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit (Juchtenkäfer)	Altbäume, insbesondere Alteichen
<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch	Landlebensraum – Verstecke im Waldbereich, am Waldrand, auf der Fläche des ehemaligen Schulandheimes; Totholz, Steine, Fundamentbereiche, Ruineteile, Krautschicht
<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	
<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter (Glattnatter)	Schullandheim-Fläche (Vegetations- und Freiflächen); Randbereiche der Waldfläche; Gebüschstreifen zum Strand hin
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	Schullandheim-Fläche (Vegetations- und Freiflächen); Gebüschstreifen zum Strand hin
baumbewohnende Fledermausarten/Waldbewohner (z. B. Abendsegler <i>Nyctalus noctula</i> , Kleinabendsegler <i>N. leisleri</i> , Rauhautfledermaus <i>Pipistrellus nathusii</i> , Mopsfledermaus <i>Barbastella barbastellus</i> , Wasserfledermaus <i>M. daubentonii</i>)		Bäume mit Quartierpotenzial (Höhlungen, Spalten, abstehende Rinde u.ä.)
gebäudebewohnende Fledermausarten (z. B. Zwergfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i> , Mückenfledermaus <i>P. pygmeus</i> , Breitflügelfledermaus <i>Eptesicus serotinus</i> , Zweifarbflledermaus <i>Vespertillo murinus</i>)		Dachbereiche/Dachrandbleche/Traubereiche der baulichen Anlagen

Darüber hinaus ist eine artenschutzrechtliche Relevanz des Plangebietes für die nachstehenden heimischen Brutvogelarten anzunehmen, die i.S. des BNatSchG besonders geschützt sind:

lfd. Nr.	Artname dt.	Artname wiss.	innerhalb Plangebiet (Entwurfsplanung)	im 20 m-Puffer des Plangebietes (Entwurfsplanung)
1	Amsel	<i>Turdus merula</i>	x	x
2	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	x	-
3	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	x	x
4	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	-	x
5	Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	-	x
6	Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	-	x
7	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	-	x
8	Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	x	-
9	Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	-	x

⁶ Artenschutzfachbeitrag, FAUNAS / S.Puls, 07.06.2021

10	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	x	x
11	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	x	x
12	Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	x	-
13	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	x	x
14	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	x	x
15	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	-	x

Eine Analyse der Wirkfaktoren des Vorhabens zeigte auf, ob sich ein Verbotstatbestand nach § 44 (1) BNatSchG in Hinblick auf planungsrelevante FFH-Anhang-IV-Arten und europäische Vogelarten und insoweit ein Umsetzungshindernis für den vorhabenbezogenen B-Plan ergeben kann. Zu den herausgestellten Konflikten werden im AFB die nachfolgend aufgeführten **V**ermeidungs- und **K**ompensationsmaßnahmen empfohlen, durch die eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit den artenschutzrechtlichen Verbotsnormen erreicht wird:

V1: ökologische Baubegleitung (öBB)

V2: Bauzeitenregelung

V3: Baumschutz inkl. Wurzelschutz in der Bauphase (Vermeidung der Schädigung potenzieller Brutbäume/Quartierbäume)

V4: Schonung der alten Eichen südlich der Schullandheimfläche sowie aller anderen Altbäume

V5: Stellung eines Reptilienschutzzaunes um die Baufläche einschließlich Baustelleneinrichtungsfläche(n), Wartung des Zaunes, Vergrämungsmahd

V6: Abfangen und Umsiedeln von Amphibien und Reptilien

V7: fledermausfreundliche Außenbeleuchtung

K1: Ersatzhabitat für Reptilien, die gleichzeitig als Teil des Landlebensraumes und Überwinterungsmöglichkeit durch Amphibien genutzt werden können

K2: Ersatzquartiere für baumbewohnende Fledermäuse

K3: Ersatzquartiere für gebäudebewohnende Fledermäuse

K4: Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter an Gebäuden und Bäumen, Ersatznester Rauchschwalbe

K5: Schonung bzw. Aufwertung/Förderung der Krautschicht unter Gehölzen

7. Flächenbilanz

Nr.	Titel	Fläche (m²)
1.	Baugrundstück (GRZ 0,4,; OK 14m / 22 m ü. NHN)	1.962,94
2.	Verkehrsflächen (öffentlicher Fuß-/Radweg)	1.266,94
3.	Grünflächen (öffentliche Parkanlage)	2.460,20
4.	Wald	183,03
5.	Gesamtfläche des Geltungsbereiches	5.873,11

8. Umweltauswirkungen des Vorhabens, Umweltbericht

8.1 Einleitung

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen einer Umweltprüfung die Betroffenheit der in § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführte Belange des Umweltschutzes von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 18 zu prüfen. Eine Beschreibung und Bewertung der ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind gem. § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen, dessen wesentliche Inhaltspunkte durch Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und Anhang 1 der EU-SUP-Richtlinie vorgegeben sind. Darin werden die Auswirkungen der Planänderung auf die unterschiedlichen Schutzgüter dargestellt und bei voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen benannt.

Anhand des Planinhalts und der Ergebnisse des Scopings nach § 4 (1) BauGB legt die Gemeinde Graal-Müritz dazu fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltschutzbelange für die Abwägung erforderlich ist. Sie bezieht sich dabei auf das, was nach aktuellem Wissensstand und nach allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des B-Plans Nr. 18 in angemessener Weise verlangt werden kann.

8.1.1 Beschreibung der Bebauungsplanfestsetzungen

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Neubau für ein Garni-Hotel mit 18 Gästezimmern (ca. 36 Betten), für ein Kurwaldzentrum für Ausstellungs- und Umweltbildungszwecke, das im Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb auch als Tagescafé für ca. 50 Besucherplätze nutzbar ist, mit einem Vortrags- und Veranstaltungssaal für ca. 75 Besucherplätze (Mittelwert in Abhängigkeit von der Bestuhlungsart / Tischordnung) und einem Trauzimmer für bis zu 50 Besucherplätze zugelassen. Nach dem Raum- und Nutzungskonzept des geplanten Vorhabens ist dabei nicht von einer gleichzeitigen Nutzung des Veranstaltungs-/Vortragsraums und des Trauzimmers im 2. OG auszugehen. Für den Neubau wird eine Grundfläche von ca. 785 m² auf einem ca. 1.963 m² großen Baugrundstück zugelassen, das den überwiegenden Teil des Flst. 5/42 einnimmt. Vorgesehen ist eine Geschossfläche von ca. 1.200 m² in 3 gestaffelt angeordneten Vollgeschossebenen. Die Festsetzungen des B-Plans lassen dafür eine Geschossfläche bis max. 1.330 m² zu und beschränken den zugelassenen Neubau auf 3 Vollgeschosse bei einer Bauhöhe von 14,5 m über NHN (ca. 11,5 m ü.G.). Für einen seeseitigen Turmanbau wird abweichend davon ein bis 22,5 m NHN (19,5 m ü.G.) hoch aufragendes Zeltdach als Reminiszenz an ein ehemals in der Nähe befindliches sog. Teehaus der Großherzoglichen Familie von Mecklenburg-Schwerin zugelassen.

Die Verkehrserschließung des Vorhabens wird auf den Fußgänger- und Radverkehr und auf Einsatzfahrzeuge des Rettungswesens und kommunaler Dienste sowie auf kleinere Versorgungsfahrzeuge für den Zweckbetrieb der zugelassenen Nutzung beschränkt. Die notwendigen Stellplätze werden außerhalb des Plangebietes und außerhalb des Kurwaldes vorgesehen.

Das Plangebiet ist bisher als Wald anzusprechen. Der Bebauungsplan sieht für das Baugrundstück und die umgebenden Flächen auf insg. 5690 m² eine Umwandlung in eine Baugrundstücksfläche (1.963 m²) in öffentliche Fußgänger- und Radverkehrsflächen (1.267 m²) und in öffentliche Parkflächen (2.460 m²) vor.

Der Standort des mit dem Bebauungsplan zugelassenen Neubauvorhabens liegt in einem Abstand von ca. 75 m von zur Mittelwasserlinie der Ostsee bzw. von ca. 65 m zum seeseitigen Fuß der Küstenschutzdüne. Es liegt damit im Küstenschutzgebiet Graal – Müritz, dessen Grenze etwa 120 m landseitig der Strandpromenade verläuft, und außerdem im Vorbehaltstreifen Küstenschutz (bis 200 Metern zur Mittelwasserlinie der Ostsee), in dem gem. § 89 LWaG M-V für bauliche Anlagen ein wasserrechtlicher Anzeigevorbehalt gilt eine durch die Wasserbehörde noch zu bestimmende Bauabstandslinie seeseitig nicht übertreten werden darf. Das Vorhaben liegt außerdem im Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V und unterliegt insoweit zusätzlich einem naturschutzrechtlichen Ausnahmeverbehalt.

8.1.2 Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

Der B-Plan nimmt insgesamt ca. 0,58 ha Grund und Boden in Anspruch. Davon werden 1.963 m² als Bauland mit einem Versiegelungsanteil bis 785 m² (zzgl. Nebenanlagen) vorgesehen. 2.737 m². Im sonstigen Geltungsbereich werden keine Veränderungen bei der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorgesehen.

8.1.3 Darstellung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes

- Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sind nachhaltig zu sichern (§ 1 BNatSchG).
- Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren. Über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz entscheidet die Gemeinde nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 15,18 BNatSchG, § 1a (3) BauGB). Zur Bewertung und Quantifizierung der planbedingten Eingriffe finden die ,Hinweise zur Eingriffsregelung (LUNG 2018) Anwendung.
- Die wild lebenden Pflanzen- und Tierarten einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume, sind nach den Vorschriften des Artenschutzes zu schützen und zu pflegen (§§ 39 ff. BNatSchG, Artikel 5 der EU-Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG bzw. Artikel 12 und 13 der FFH-Richtlinie 92/43/EWG). Bei der Planänderung erfolgt dies durch Prüfung, ob von den Auswirkungen des B-Plans besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 7 (2) Nr. 13, 14 BNatSchG sowie die für diese Arten geltenden Verbotstatbestände (§ 44 (1, 5) BNatSchG voraussichtlich betroffen sind.
- Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sind zu nutzen (§ 1a (2) BauGB). Das Umwandlungsverbot landwirtschaftlich bedeutsamer Böden mit einer Wertzahl > 50 ist zu beachten (Z 4.5 LEP).
- Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen, die Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeiführen) zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen (§§ 1, 3 BImSchG).
- Schädliche Auswirkungen, einschließlich Belästigungen, durch Umgebungslärm sollen verhindert werden (EG-Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/EG).
- Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) sind derart zu bewirtschaften, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird (§ 1a WHG). Gewässerbezogene Gemeinwohlbelange (Ziele der Wasserwirtschaft) sind die Erhaltung des Versickerungsvermögens des Bodens / Grundwasserneubildung, die Vermeidung von Gewässerverunreinigungen (Graben 13: und sonstiger nachteiliger Veränderungen der Gewässereigenschaften sowie Sicherung der Uferbereiche ihrer Bedeutung für die Natur und das Landschaftsbild (§ 3 LWaG M-V). Für das Grund- und Oberflächenwasser sind die Belange der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) in Bezug auf das Verschlechterungsverbot und Verbesserungsgebot zu prüfen. Nach der WRRL berichtspflichtig sind der im Plangebiet berührte Grundwasserkörper Ribnitz-Damgarten (WP_KO_14_16) und der mittelbar über den Vorfluter 13:1:2 berührte Wasserkörper Stromgraben (DARS-0700). Den Prüfmaßstab bilden die Vorgaben nach § 27 und § 47 WHG. Lokale Schutzziele zur Ressourcensicherung von Grundwasser sind mit der Trinkwasserschutzzone der Wasserfassung Graal-Müritz) planbetroffen.

8.1.4 Abgrenzung von Untersuchungsraum und –umfang

Für die betroffenen Schutzgüter des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans zzgl. eines 20 m breiten Puffers als Untersuchungsraum herangezogen. Dieser wird unter Berücksichtigung möglicher Windeinflüsse auf den angrenzenden Wald, möglicher Einflüsse der Regenwasserableitung auf den Stromgraben sowie der Auswirkungen auf den Trinkwasserschutz auf den zu erwartenden Grundwasser- Absenktrichter bzgl. des Grundwasser jeweils sachbezogen ausgedehnt. Nachfolgend wird der vorgesehene Untersuchungsrahmen zusammengefasst. Der Untersuchungsgegenstand und –umfang wird im Ergebnis der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB aufgrund von behördlichen Anforderungen ergänzt.

Schutzgut	Prüfumfang
Schutzgut Mensch	Gewährleistung eines gesunden Lebensumfeldes: - Vereinbarkeit bzw. Sanierungsbedarf möglicher schädlicher Bodenveränderungen im Hinblick auf die zugelassene Nutzung
Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	- Zerstörung/Beeinträchtigung von Lebensräumen (Biotopen), Ausgleich - Betroffenheit geschützter Pflanzen- und Tierarten; Artenschutzfachbeitrag / Minderungs- und Ersatzmaßnahmen - Veränderung des Landschaftsbilds - Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt, Eingriffsbilanzierung
Schutzgut Boden	- Flächenverbrauch - Zerstörung der Bodenfunktionen, Versiegelung - Altlasten, schädliche Bodenverunreinigungen - Betroffenheit von Böden erhöhter Schutzwürdigkeit
Schutzgut Wasser	- Auswirkungen der Niederschlagsentwässerung auf die Leistungsfähigkeit und Gewässergüte der Vorflut (Stromgraben / berichtspflichtig nach WRRL) und den örtl. Grundwasserkörper - Auswirkungen auf Trinkwasserschutzzone III Graal Müritz - Auswirkungen der Schmutzwasserableitung
Schutzgut Luft	- Kein Prüfbedarf
Schutzgut Klima	- Auswirkungen des Vorhabens auf die lokalen Windverhältnisse und die Erhaltung des Waldes
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	- Kein Prüfbedarf
Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	- Allgemeine Prüfung in Abhängigkeit von Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter

8.1.5 Bewertungsmethodik

Für die Einschätzung der Beeinträchtigung von Schutzgütern durch die Änderung des B-Plans und die Einschätzung der Umwelterheblichkeit werden zwei Informationsebenen miteinander verschnitten:

- die Funktionseignung (ökologische Empfindlichkeit) des Schutzgutes und
- die Intensität der geplanten Nutzung.

Hieraus ergibt sich der Grad der Beeinträchtigung oder das Risiko für das Schutzgut gegenüber der geplanten Nutzung. Zur Gewährleistung der Funktionalität dieses Ansatzes wird die Bewertung dabei auf die Faktoren beschränkt, die die relevanten Wirkungszusammenhänge am besten verdeutlichen (Indikatoren).

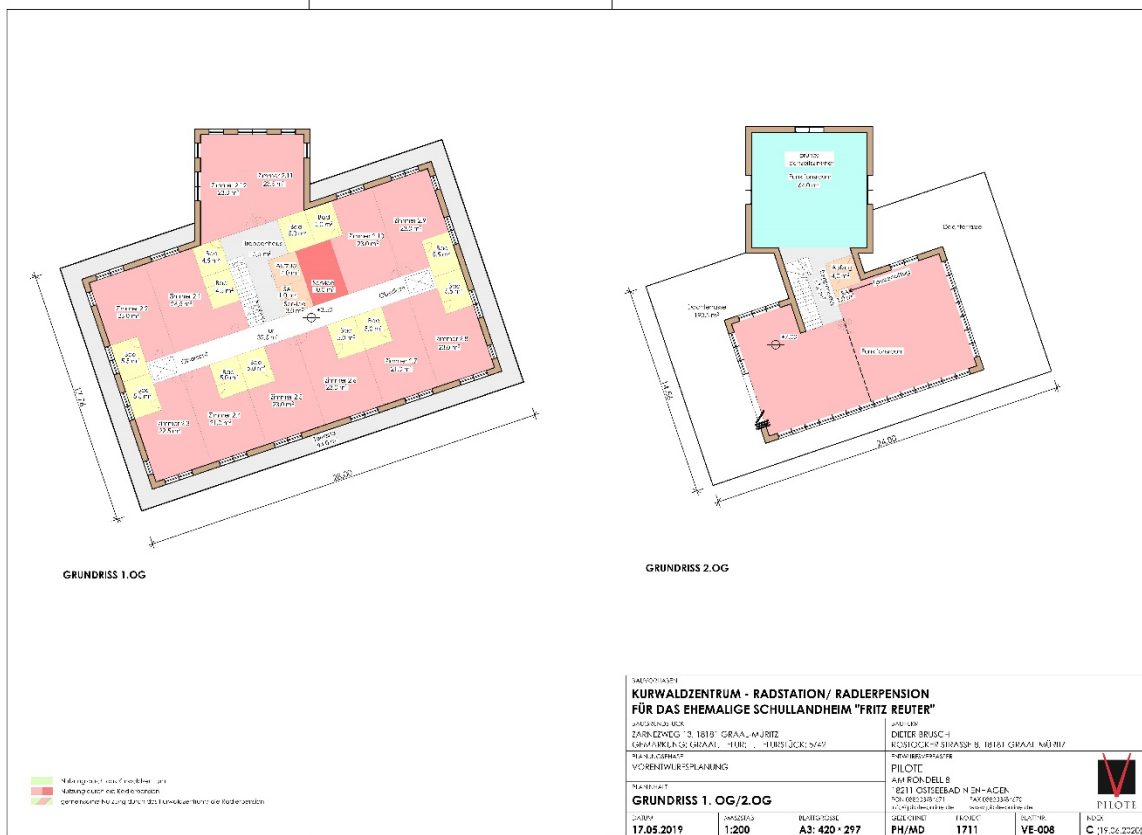
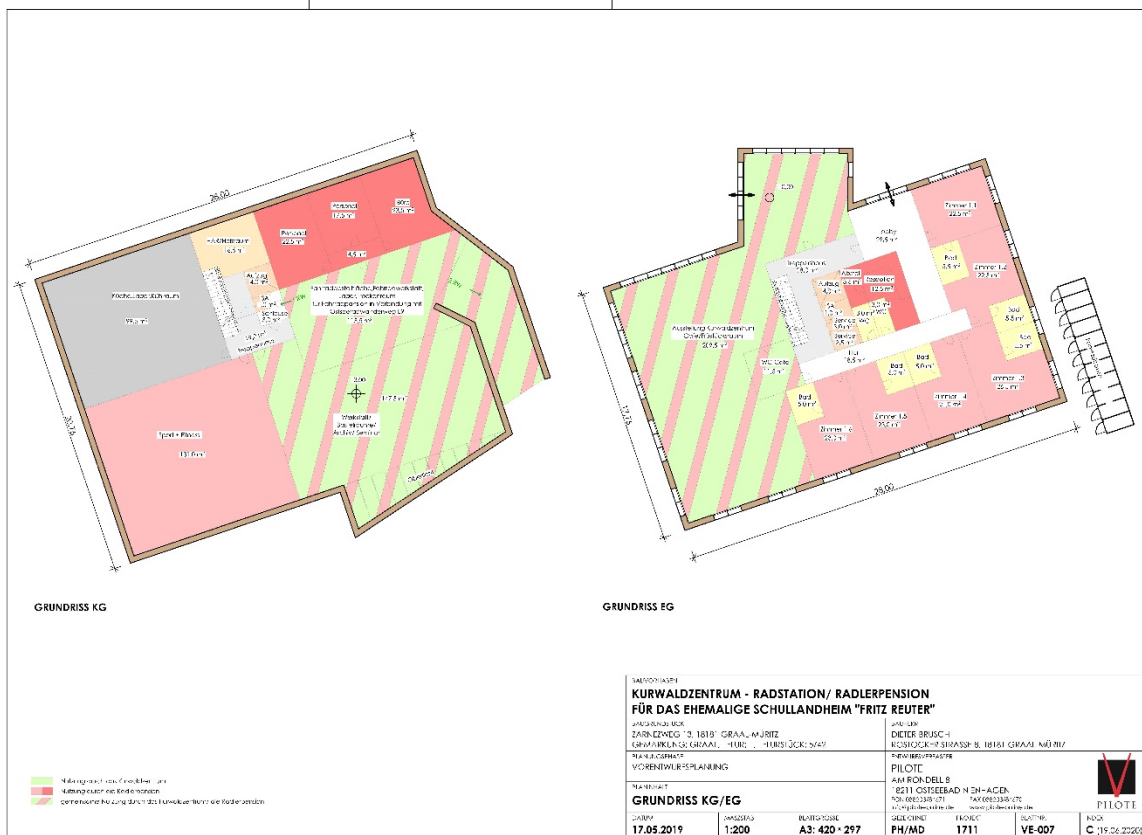
Gemäß § 2 (4) BauGB wird die Wahl der Indikatoren außerdem an die Verfügbarkeit aussagekräftiger Daten und Informationen angepasst. Die Bewertungsmethodik sieht eine dreistufige Differenzierung vor, in der die Prüfergebnisse den Werten „gering“, „mittel“, „hoch“ bzw. in der Entsprechung „Stufe 1“, „Stufe 2“, „Stufe 3“ zugeordnet werden. Die nachfolgende Matrix zeigt die Informationsebenen und veranschaulicht die Bewertungsmethodik.

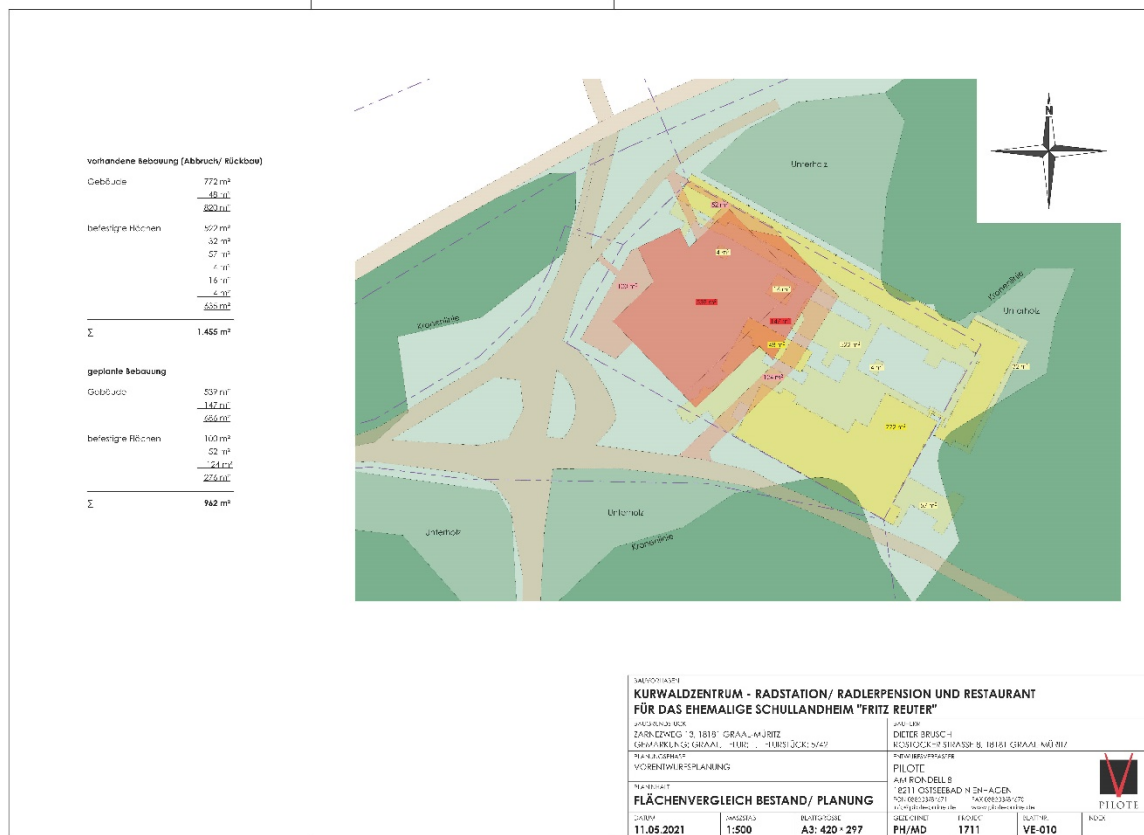
Funktionseignung ↓	Intensität der Nutzung des Schutzgutes →		
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2
Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3
Stufe 3	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3

Anwendungsbeispiel: geringe Funktionseignung des Schutzgutes (Stufe 1) + hohe Intensität der Planungsauswirkungen auf das Schutzgut / der gepl. Nutzung des Schutzgutes (Stufe 3) → mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes (Stufe 2)

Als Bewertungsgrundlage für die betroffenen Schutzgüter sind neben allgemeinen gesetzlichen Vorgaben die nachstehenden fachgutachterlichen Detailuntersuchungen vorgesehen:

- Bodenuntersuchung: Untersuchung des Grundwasser-Absenkverhaltens und möglicher Bodenkontaminationen
- Bewertung der Bauschuttablagerung nach LAGA, nutzungsabhängige Feststellung möglicher Bodensanierungserfordernisse
- Artenschutzfachbeitrag (liegt vor – FAUNAS, 06.2021)
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gem. § 1a (3) BauGB
- Hydraulische Berechnung zur Ableitung von Niederschlagswasser in den Gräben 13:1:2





Nutzung / Quelle der Verkehrserzeugung	Bemessungsgrund		Stellplatzbedarf (Anzahl)
	Nr.	Richtwert	
Gastronomie, Café / 197 m ² Bewirtungsfläche	6.3.	1 Stpl./25 m ²	8
Beherbergung, Radlerpension / 36 Betten	6.4.	1 Stpl./10 Betten *	4
Vortragsraum, Multifunktionsraum / 100 m ² NFl., 75 Pl.**	4.2.	1 Stpl./10 Sitzpl.	8
Trauzimmer / 64 m ² NFl., 50 Pl.	4.2.	1 Stpl./10 Sitzpl.	5 ***
Gesamtbedarf			20

* Verkehrserzeugung vergleichbar Jugendherberge wg. der Nutzungsspezifik Radlerpension

** Platzanzahl = Mittelwert aus unterschiedlichen Bestuhlungsarten (Seminar/Vortrag/Bankett/Empfang)

*** keine Berücksichtigung gem. § 5 (7, 8) Stellplatzsatzung / keine Gleichzeitigkeit

Die Ermittlung des Stellplatzbedarfs ist als vorläufig anzusehen. Eine abschließende Bemessung erfolgt anhand des noch zu beantragenden Bauvorhabens. Im Baugenehmigungsverfahren kann nach § 5 (1) der Stellplatzsatzung Graal-Müritz über Abweichungen von den Richtwerten entschieden werden.