

V O R L A G E
zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft
am 08.11.2022

Betr.: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18-18 „Ehemaliges Schullandheim“
Hier: Erörterung Scopingunterlage

- A)** Sachstandsbericht
- B)** Stellungnahme der Verwaltung
- C)** Finanzierung und Zuständigkeit
- D)** Umweltverträglichkeit
- E)** Beschlussvorschlag

Zu A)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird bei erfolgreichem Abschluss des Verfahrens gemeinsam mit dem Durchführungsvertrag die planungsrechtliche Grundlage zur Erteilung einer Baugenehmigung für das Vorhaben bilden. Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen B-Plans wurde auf der Grundlage des zwischen der Forstbehörde und dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhabens (Stand: 17.05.2019) erarbeitet. Die GV hat am 17.12.2020 dem Vorhaben in seinen Grundzügen zugestimmt und den Vorentwurf des vorhabenbezogenen B-Plans am 29.04.2021 zur Kenntnis genommen.

Nach einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Projektvorstellung 01.03.2021 / Gemeindegüter, förmliche Einsichtnahme Vorentwurf 05/06.2021, öffentlichen Erörterung 18.08.2021 Einwohnerversammlung) und einer Erörterung mit den Forstbehörden, der Naturschutzbehörde und einem Vertreter des Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt (24.06.2021) liegen Anregungen aus der Öffentlichkeit und Planungshinweise der vorgenannten Behörden vor. Der Vorhabenträger ließ außerdem einen Artenschutzfachbeitrag erarbeiten (FAUNAS, 06.2021).

Das Vorhaben wird in einer Meinungsäußerung außerhalb des förmlichen Verfahrens insbesondere wegen des Nutzungskonzeptes und der eingeschränkten verkehrlichen Erreichbarkeit als „freudige Überraschung“ gelobt. In weiteren Stellungnahmen – zum Teil ebenfalls außerhalb des förmlichen Verfahrens – wurden Bedenken wegen Beseitigung von Windschutz-Anpflanzungen und dadurch verstärkte Windexposition des hinter liegenden Küstenschutzwaldes sowie wegen der Gefahr von Windverwirbelungen durch das Vorhaben vorgetragen. Zur Minimierung des Risikos von Sturmschäden wird angeregt, die bestehende Windeinfallschneise durch Baumpflanzungen zu schließen. Bedenken und gleichzeitig erheblicher Klärungsbedarf bestehen auch wegen einer voraussichtlichen heranzuführenden Zufahrtstraße und voraussichtlichen herzustellender Kfz-Parkplätze und wegen des unvermeidlichen Fahrzeugverkehrs im Allgemeinen. Als Alternative wurde angeregt, die Ruinen zu beräumen und unter Verzicht auf eine Bebauung den Wald hier wiederaufzuforsten. Insbesondere sei wegen der übergeordneten Bedeutung des betroffenen Waldes für Küstenschutz und Erholung für den Standort eine Entwicklungsvorgabe auf der übergeordneten F-Planebene abzuwarten. Insgesamt wird ein

öffentliches Interesse an einer Radlerpension wie auch an einer Mitbenutzung als Kurwaldzentrum bezweifelt, dass bei den erforderlichen wald-, küstenschutz- und naturschutzrechtlichen Genehmigungen aber vorauszusetzen wäre. Angeregt wird eine Integration des KWZ in einen „bisher kaum genutzten Veranstaltungspavillon“ (im Rhododendrenpark). Es bestehen auch Zweifel an der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der Investition. In einigen Stellungnahmen wird die architektonische Lösung des Neubauvorhabens kritisiert; der zur Rechtfertigung herangezogene Vergleich mit dem ehemaligen Fritz-Reuter-Heim oder dem Lokal „Zur Hohen Düne“ oder dem herzoglichen Teehaus sei inhaltlich verfehlt und auch wegen der lange zurückliegenden Vornutzung inzwischen überholt. Wegen des IST-Zustands der Liegenschaft wurde eine Untersuchung angeregt, ob von den Brandruinen und Abfällen Gefahren und schädliche Bodenveränderungen ausgehen. (Insgesamt haben 7 Bürger Stellungnahmen zu dem Vorentwurf abgegeben.)

Die bisherigen Behördenhinweise beinhalten Walderhaltungsabsichten (nördlich Radweg) und Forderungen zu einer Bauabstandslinie (Küstenschutz), mit denen das bisher abgestimmte Vorhaben unvereinbar wäre. Sie erfordern eine südliche Standortverlagerung des Vorhabens und damit verbunden eine Neubetrachtung zu erforderlichen Waldumwandlungen im Altbaum-Bestand südlich des Standortes. Eine genauere Klärung (behördeninterne Abwägung und Begründung gegenüber dem Vorhabenträger/der Gemeinde) soll auf der Ebene des anstehenden Scoping-Verfahrens herbeigeführt werden. Dazu liegt der geringfügig veränderte Vorentwurf (siehe **Anlage 1**) des vorhabenbezogenen B-Plans vom 18.10.2022 (Überarbeitungen zu Bauhöhen, TF 1.1 Art der Nutzung) und der Vorentwurf einer Planbegründung (siehe **Anlage 2**) (Scopingunterlage gem. § 4 I BauGB) vor. In der Scopingunterlage werden die im weiteren B-Planverfahren zu überwindenden Hindernisse für alle Betroffenen deutlich aufgezeigt. Lösungsbedürftig sind insbesondere:

- Genehmigungsvorbehalt der Waldumwandlung des Vorhabengrundstücks sowie umgebender Waldflächen zur Sicherung des gesetzl. Waldabstands; keine Ausnahmemöglichkeit zur Genehmigung eines reduzierten Waldabstands;
- Zustimmungsvorbehalt zur Sicherung künftiger Küstenschutzmaßnahmen zurkehrung einer Sturmflut mit 200-jährigem Wiederkehrintervall (Bauabstandslinie); Klärung der Schutzpflicht des Landes M-V für den Vorhabenstandort;
- Ausnahmeverbehalt wegen des wasserrechtlichen Bauverbotes im Küstenschutzgebiet Graal-Müritz
- Ausnahmeverbehalt wegen Betroffenheit einer gesetzlich geschützten Kliffranddüne und eines damit verbundenen naturschutzrechtlichen Abgrabungsverbotes
- Ausnahmeverbehalt wegen des naturschutzrechtlichen Bauverbotes im Küsten- und Gewässerschutzstreifen
- Nachweis der bauplanungsrechtlichen und des bauordnungsrechtlichen Erschlossenheitskriterien bei gleichzeitigem Ausschluss einer Zufahrt für Kfz als wesentliche Voraussetzung für die Zulässigkeit des Vorhabens und für die Erteilung einer Baugenehmigung;
- Bestimmung einer Fläche zur Unterbringung notwendiger Kfz-Stellplätze i.S. v. § 48 (1) LBauO

In der Scopingunterlage ist darüber hinaus der nach bisherigem Erkenntnisstand erforderliche Untersuchungsumfang für die Umweltprüfung dargelegt (Pkt. 8.1.4). Dazu gehören bisher

- Auswirkungen vorhabenbedingter Grundwasserabsenkungen auf das Grundwasser (Vermeidung Salzwasserintrusion) und auf den umgebenden Baum-/Gehölzbestand;

- Abgrenzung potenziell gefährlicher Abfälle von offensichtlich ungefährlichen Abfällen auf dem Vorhabengrundstück, Beprobung der potentiell gefährlichen Abfälle und ihre abfallrechtliche Einstufung, Auswirkungen auf den Boden / das Grundwasser, ggf. Bestimmung von Sanierungsmaßnahmen in Abhängigkeit von der geplanten baulichen Nutzung und den Anforderungen des Trinkwasserschutzes;
- Artenschutzprüfung, naturschutzfachliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung
- Auswirkungen des Vorhabens auf die Windverhältnisse des Mikrostandortes und Folgen für den umgebenden / luvseitigen Waldbestand; ggf. Prüfung von Planungsalternativen zur Gewährleistung der Schutzfunktion des Küstenwaldes

Zu B)

Die Scopingunterlage ist in der Fassung zur Klärung der vorgenannten offenen Punkte. Der Vorentwurf wurde dem Vorhabenträger ausgereicht und erörtert. Weiterhin ist der Vorhabenträger bereit, das Planungsbüro bsd, Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung, weiter zu beschäftigen.

Zu C)

Die Planungskosten trägt der Vorhabenträger aufgrund eines städtebaulichen Vertrages.

Zu D)

Die Umweltverträglichkeit des Vorhabens ist Gegenstand des nächsten Verfahrensschritts und des daraufhin gem. § 2 (4) BauGB festzulegenden Untersuchungsrahmens. Sie wird in einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB untersucht und in einem Umweltbericht dokumentiert, der Teil der B-Planbegründung wird.

Zu E) Beschlussvorschlag:

1. Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 18-18 „Ehemaliges Schullandheim“ und die Begründung (Stand 18.10.2022) werden als Scopinggrundlage zur Kenntnis genommen.
2. Nach vorheriger Rücksprache mit dem Forstamt sind die Behörden/TöB gem. § 4 (1) BauGB zu beteiligen.

Maria Pogadl
SGL Bauamt

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

davon anwesend: —
Ja- Stimmen: —
Nein- Stimmen: —
Stimmenthaltungen: —