

Gemeinde Graal-Müritz
- Der Bürgermeister -

18181 Graal-Müritz, den 19.07.2016

**Bezeichnung der Vorlage: 8. Änderung B-Plan Nr. 4-5/93 „Müritz-West“
Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

von Sachgebiet: **Bauamt**

zur Beratung und Beschlussfassung in der Sitzung der Gemeindevertretung

am: **28.07.2016**
Nr. der Vorlage: **G 45-7/2016**

Vorlage wurde beraten im

- Ausschuss für Wasser, Straßen und Wegebau, Ordnung, Sicherheit und Verkehr
am:
mit folgendem Ergebnis:
- Finanzausschuss
am:
folgendem Ergebnis:
- Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft
am: **14.07.16**
mit folgendem Ergebnis: **Beschlussfassung durch GV mit Bestätigung des
des städtebaulichen Vertrages**
- Hauptausschuss
am:
mit folgendem Ergebnis:
- Ausschuss für Jugend, Schule, Sport, Kultur, Soziales, Senioren und Wohnungswesen
am:
mit folgendem Ergebnis:
- Ausschuss für Tourismus und Kur, Ortsentwicklung
am:
mit folgendem Ergebnis:
- Gemeindevertretung
am:
mit folgendem Ergebnis:

V O R L A G E G 45-7/2016
zur Sitzung der Gemeindevertretung am 28.07.2016

**Betr.: 8. Änderung B-Plan Nr. 4-5/93 „Müritz-West“
Abwägung und Satzungsbeschluss**

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

Zu A)

Der am 26.05.16 gebilligte Planentwurf durchlief die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Die Anregungen des RA Giesen namens und in Vollmacht der WEG „Zur Seebrücke 30-32“ werden teilweise berücksichtigt.

Aus den Stellungnahmen der Behörden ergibt sich kein besonderes Problempotenzial. Der Baumschutz im Änderungsbereich bedurfte einer differenzierten Betrachtung hinsichtlich der Zulässigkeit von Fällungen und entsprechender Ersatzregelungen (vgl. Anl. 1, S. 4 und Anl. 3, S. 9). Es wird vorgeschlagen alle Ersatzpflanzungen in dem „Wäldchen“ nördlich des Hotel-Neubaus zu konzentrieren.

Zu B)

Mit der vorgelegten Änderungssatzung werden die festgelegten Planungsziele zur Bauhöhe (TH, OK) und Geschossigkeit (Z = III, IV) und zur Einführung der Gestaltungsvorschriften analog zum ‚Hotel Zur Seebrücke‘ vollständig umgesetzt.

Es wird empfohlen, dem satzungsändernden Beschluss zuzustimmen.

Der Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft hat in seiner Sitzung am 14.07.16 die Thematik beraten und empfiehlt die unter E) genannte Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung.

Zu C)

Die Planungskosten trägt der Vorhabenträger aufgrund eines städtebaulichen Vertrages.

Zu D)

Obwohl das Vorhaben eines Hotels mit >100 Betten/>80 Zimmern grundsätzlich der allgem. Vorprüfungspflicht nach § 3c Satz 1 UVPG unterliegt, kann die Planänderung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung bzw. Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden, weil die Zulässigkeit des Hotels bereits aufgrund des Ursprungsplans besteht und nicht erst mit dieser Planänderung begründet wird (vgl. § 13a (1) S. 4 BauGB).

Von einer Umweltprüfung wird deshalb nach § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

Zu E) Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Die zum Entwurf v. 05.04.2016 abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange und des RA Giesen für die WEG Zur Seebrücke 30-32 wurden geprüft und gem. Anlage 1 berücksichtigt/teilweise berücksichtigt.
2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der akt. Fassung, beschließt die Gemeindevertretung die 8. Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93 für das Gebiet „Müritz West“, betreffend die Liegenschaft Zur Seebrücke 34, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung (Anlage 2). Die Begründung zu der Satzung über die 8. Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93 wird gebilligt (Anlage 3).
3. Die Satzung über die 8. Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93 ist durch ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses in Kraft zu setzen.
4. Der städtebauliche Vertrag (Anlage 4), der die Nutzung der Ladengeschäfte und die Finanzierung der Planungsleistung sichert, wird bestätigt.



Giese

Bürgermeister

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung: 15

Davon anwesend: _____

Ja-Stimmen: _____

Nein-Stimmen: _____

Stimmenthaltungen: _____

Bemerkung:

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Kommunalverfassung war folgendes Mitglied der Gemeindevertretung von der Beratung und der Abstimmung ausgeschlossen:

Dr. Chelvier
Bürgermeisterin

Giese
Bürgermeister

Betr.: Gem. Graal-Müritz, B-Plan Nr. 04/ 8. Änderung (Entwurf v. 05.04.2016 / GV 26.05.2016)

Übersicht zur Beteiligung der Behörden/TöB gem. § 4 (2) BauGB

Nr.	Anschrift	Versand der Unterlagen am ...	Anzahl der ausgegeb. Expl.	Rücklauf vom ...	Anregungen, Hinweise <i>Berücksichtigung</i>
2.	Hauptzollamt Stralsund PF 2264 18409 Stralsund poststelle.hza-stralsund@zoll.bund.de	02.06.16	@	29.06.16	Lage im grenznahen Raum <i>vollständig berücks.</i>
3.	Amt f. Raumordnung und Landesplanung Erich-Schlesinger-Straße 35, 18059 Rostock poststelle@afrlr.mv-regierung.de	02.06.16	@ 1	08.06.16	-
5.	Landesamt f. innere Verwaltung M-V Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen PF 02 01 34 19018 Schwerin raumbezug@laiv-mv.de	02.06.16	@	-	
7.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege -Archäologie und Denkmalpflege Domhof 4/5 19055 Schwerin poststelle@kulturerbe-mv.de	02.06.16	@	16.06.16	-
10.	StALU Mittleres Mecklenburg E.-Schlesinger-Str. 35 18059 Rostock poststelle@stalumm.mv-regierung.de	02.06.16	@ 1	12.07.16	-
13.	Landesamt f. Brand- und Katastrophenschutz Graf – York – Str. 6 19061 Schwerin abteilung3@lpbk-mv.de	02.06.16	@	22.06.16	Allg. Hinweise <i>vollständig berücks.</i>
14.	Landesforst M-V Forstamt Billenhagen Billenhagen 3 18184 Blankenhagen burkhard.kilian@lfoa-mv.de	02.06.16	@ 1	-	
15.	Polizeiinspektion Güstrow Schwaaner Str. 24 18273 Güstrow sbe-verkehr-pi.questrow@polmv.de	02.06.16	@	03.06.16	-
16.	Landkreis Rostock Amt für Kreisentwicklung Am Wall 3 – 5 18273 Güstrow info@lkros.de	02.06.16	@ 4	30.06.16	- Ersatz für 2 Linden - Umsetzung von 3 Jungbäumen - Artenschutzhinweis - Begutachtung 2 Buchen <i>vollständig berücks.</i>
17.	WBV „Untere Warnow - Küste“ Wismarsche Straße 51 18236 Kröpelin WBV-Rostock@wbv-mv.de	02.06.16	@	-	
18.1	Warnow Wasser- und Abwasserverband Carl-Hopp-Straße 1 18069 Rostock post@wwav.de	02.06.16	@ 1	-	

Nr.	Anschrift	Versand der Unterlagen am ...	Anzahl der ausgegeb. Expl.	Rücklauf vom ...	Anregungen, Hinweise <i>Berücksichtigung</i>
18.2	Eurawasser Nord GmbH Carl-Hopp-Str. 1 18069 Rostock info@eurawasser.de	02.06.16	@ 1	30.06.16	Anschluss Hinweise Einleitbegrenzung Regenwasser <i>vollständig berücks.</i>
19.1	E-on e.dis Regionalbereich Nord-Mecklenburg Am Stellwerk 12 18233 Neubukow karl-heinz.schurr@e-dis.de	02.06.16	@ 1	01.07.16	-
20.1	Stadtwerke Rostock AG PF 15 11 33 18063 Rostock unternehmen@swrag.de	02.06.16	@ 1	22.06.16	Hinweis auf vorh. Gasversorgung leitung und Hausanschluss HNr. 34 <i>vollständig berücks.</i>
21.1	Deutsche Telekom Technik GmbH 01059 Dresden michael.hoehn@telekom.de	02.06.16	@	14.06.16	-
27.	Industrie- und Handelskammer Rostock Ernst-Barlach-Str. 1-3 18055 Rostock info@rostock.ihk.de	02.06.16	@		
28.	Handwerkskammer zu Rostock PSF 101204 18002 Rostock info@hwk-omv.de	02.06.16	@	16.06.16	-
B37	RA Giesen Schillerstr. 18 18055 Rostock			08.07.16	- Umweltprüfung / beschleun. Verfahren - Grenzabstände - Lärmbelastung <i>teilweise berücks.</i>

Gemeinde Graal-Müritz, Bauamt		B-Plan Nr. 04 - 8. Änderung		Anlage 1 zum Beschl Nr. ... (GV vom 28.07.2016)	
		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 05.04.16/GV 26.05.16			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom			
02.	Hauptzollamt	29.06.16			
Bedenken und Anregungen		Behandlung			
1.	Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht keine Einwendungen gegen den Entwurf.	Ein Hinweis auf die zollrechtlichen Regelungen, die sich aus der Lage des Plangebietes im grenznahen Raum ergeben, ist in der Planbegründung (Pkt. 7) enthalten.			
2.	Darüber hinaus gebe ich folgende Hinweise : Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).	Die Anregungen werden vollständig berücksichtigt.			
	Für Rückfragen steht der Unterzeichner gern zur Verfügung.				

Gemeinde Graal-Müritz, Bauamt		B-Plan Nr. 04 - 8. Änderung	Anlage 1 zum Beschl Nr. ... (GV vom 28.07.2016)
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 05.04.16/GV 26.05.16			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
13.	LPBK	22.06.16	
Bedenken und Anregungen mit Ihrem o. a. Schreiben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu dem im Bezug stehenden Vorhaben. Als Träger der in der Zuständigkeit des Landes liegenden Belange von Brand- und Katastrophenschutz wird wie folgt Stellung genommen: Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken. Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben. Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuziehen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (<i>Kampfmittelbelastungsauskunft</i>) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag		Behandlung Aus der Sicht der vom LPBK zu vertretenden Belange von Brand- und Katastrophenschutz stößt die Planung nicht auf Bedenken. Zur Wahrung kommunaler Belange des Brand- und Katastrophenschutzes wurde der Landkreis als zuständige Kommunalbehörde beteiligt. Ein Hinweis auf die nicht auszuschließende Möglichkeit von Munitionsfunden, die damit verbundenen Verkehrssicherungspflichten und Verhaltensregeln beim Auffinden kampfmittelverdächtigere Gegenstände oder Munition wird in Pkt. 7 der Planbegründung ergänzt. Die Regelungsinhalte des B-Plans bleiben hiervon unberührt. Die Anregungen sind vollständig berücksichtigt.	

Gemeinde Graal-Müritz, Bauamt		B-Plan Nr. 04 - 8. Änderung		Anlage 1 zum Beschl Nr. (GV vom 28.07.2016)	
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 05.04.16/GV 26.05.16					
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom			
16.	Landkreis Rostock	30.06.2016			
Bedenken und Anregungen		Behandlung			
Naturschutz / Landschaftspflege		Naturschutz:			
<p>1. Auf dem zur B-Planänderung vorgesehenen Grundstück befinden sich 2 Linden, die einen Stammumfang von über 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, haben. Diese befinden sich im Bereich der geplanten Tiefgarage. (siehe Anlage 1). Die Linden sind laut Aussage des Investors am 21.06.2016 aufgrund der geplanten offenen Bauweise für die Errichtung der Tiefgarage nicht zu erhalten. Die Gemeinde Ostseebad Graal-Müritz benötigt daher für die beabsichtigte Planung eine Ausnahme vom Gehölzschutz, damit der Plan an dieser Stelle nicht gegen höherrangiges Recht verstößt. Ein entsprechender Antrag ist unter Angabe des genauen Stammumfangs zu stellen und die verfügbaren Standorte für die erforderlichen Ersatzpflanzungen nachzuweisen. Der unter Ziffer 5 der „Hinweise“ des Textteils B getroffene Hinweis auf den Genehmigungsvorbehalt ist hier nicht ausreichend.</p> <p>2. Weiter befinden sich auf dem Grundstück 3 als Ersatz gepflanzte Bäume, die laut Auskunft von Herrn Weber umgepflanzt werden sollen. Der geplante neue Standort der Bäume ist in der Planzeichnung darzustellen und mit einem Erhaltungsgebot-Planzeichen zu versehen, damit zukünftige Planungen diese Bäume, auch wenn sie nicht unter den § 18 NatSchAG M-V fallen, ausreichend berücksichtigen.</p>		<p>Für die 2 Linden, die zur Realisierung der gepl. Tiefgarage gefällt werden müssen, hat der Grundstückseigentümer die Ausnahmegenehmigung nach § 18 NatSchAG beantragt. Die Ersatzpflanzung ist gem. Baumschutzkompensationserlass mit 2 Bäumen zu bemessen. Die Neuanpflanzungen sollen auf dem als Park zu erhaltenden Flst. 7/103 der Flur 2 erfolgen (sog. Wäldchen). Die Linden befinden sich innerhalb der nach rechtskräftigem Plan i.d.F. der 3. Änderung überbaubaren Fläche; sie sind hier nicht mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Die Ausnahmegenehmigung ist gem. § 18 (3) Nr. 1 NatSchAG deshalb zu erteilen. 4 Kiefern im Vorhabensbereich, die nicht unter den Schutz des § 18 NatSchAG fallen und nicht mit Erhaltungsgebot festgesetzt sind, dürfen ebenfalls zur Verwirklichung des Bauvorhabens gefällt werden. (Ergänzung Planbegründung, Pkt. 6)</p> <p>Die geplante Neubebauung stellt eine Beseitigung bzw. Verschlechterung der Entwicklungsbedingungen für 3 als Ersatzvornahme neu gepflanzte Ahorn-Bäume an der Nordostseite des Hotelgebäudes zu erwarten. Für die Bäume wird deshalb eine Umsetzung in das „Wäldchen“, Flst. 7/103 der Flur 2, vorgesehen. Die Bindung zur Umsetzung richtet sich gegen den Grundstückseigentümer, da dieser im Zusammenhang mit einer früheren Ersatzmaßnahme zur Erhaltung dieser 3 Bäume verpflichtet ist. (Ergänzung Planbegründung, Pkt. 6)</p> <p>Ein artenschutzrechtlicher Hinweis bzgl. der Tötungs-, Störungs- und Beeinträchtigungsverbote streng oder besonders geschützter Tierarten ist Bestandteil der Planbegründung. Die Umsetzung des Änderungsplans kollidiert nicht zwangsläufig mit den vg. Artenschutznormen. Im Falle des Abbruchs bestehender Gebäude – wie vorhabenseitig geplant – können allerdings gebäudebewohnende Tierarten (Vögel, Fledermäuse) betroffen sein. Auf der Vorhabensebene ist deshalb eine entsprechende Besatzkontrolle und ggf. die Festlegung geeigneter Schutz- bzw. Ersatzmaßnahmen gem. § 44 BNatSchG erforderlich – sh. Hinweis Planbegründung, Pkt. 6.</p> <p>Die angesprochenen Buchen befinden sich auf dem Flst. 7/61 der Flur 2 innerhalb einer fortgeltend mit Erhaltungsgebot festgesetzten Parkfläche. Sie werden von der Planänderung mittelbar berührt und liegen außerhalb des geplanten Neubauvorhabens und außerhalb von in diesem Zusammenhang vorgesehenen ebenerdigen Stellplätze an der Nordwestgrenze des Flst. 166. In der Planbegründung wird ergänzend auf das Erfordernis entsprechender Wurzelschutzmaßnahmen im Kronentraufbereich und auf die vom Grundstückseigentümer vorzunehmende Standsicherheitsprüfung hingewiesen (Pkt. 4, 6).</p> <p>Die Anregungen sind vollständig berücksichtigt.</p>			
<p>Hinweise</p> <p>1. Beim Abriss von Gebäuden sowie bei der Sanierung von Gebäuden ist im Vorfeld der gesetzliche Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Es ist nicht auszuschließen, dass Gebäude als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte von nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders oder streng geschützten Arten dienen. Eine Betroffenheit bzw. Nichtbetroffenheit ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock vor Abriss bzw. Umbau von Gebäuden nachzuweisen. Der Nachweis ist durch ein tierökologisches Fachgutachten zu erbringen und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Am Hotel wurden am 21.06.2016 am Kellergeschoss besetzte Schwalbennester vorgefunden. Aufgegebene Nester sind im Traufbereich des Gebäudes vorhanden.</p> <p>2. Zwei Buchen an der Grundstückzufahrt von der Straße Zur Seebrücke befinden innerhalb der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die stärkere von beiden ist lt. Info von Herrn Weber hohl und unter Umständen nicht standsicher. Er wird ein Gutachten von Frau Sadlowski einholen.</p>					

Gemeinde Graal-Müritz; Bauamt		B-Plan Nr. 04 - 8. Änderung	Anlage 1 zum Beschl Nr. ... (GV vom 28.07.2016)
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 05.04.16/GV 26.05.16			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
18.2	Eurawasser Nord GmbH	30.06.16	
Bedenken und Anregungen			
<p>das Plangebiet ist bereits mit Trink- und Schmutzwasser erschlossen. Die Bestandsunterlagen der öffentlichen wasserwirtschaftlichen Anlagen des Wamow-Wasser- und Abwasserverbandes legen wir in der Anlage bei. Zum Anschluss des Grundstückes ist bei der EURAWASSER Nord GmbH der entsprechende Antrag auf Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und Abwasseranlage einzureichen.</p> <p>Zu beachten ist, dass hinsichtlich der Niederschlagswasserabteilung eine Einleitbegrenzung erforderlich wird.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III der Grundwasserfassung Graal und unterliegt somit den hierfür geltenden Anforderungen des Landeswassergesetzes.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p>			
<p>In der Planbegründung (Pkt. 5.2) wurde ein Hinweis auf die erforderlichen Anschlussanträge sowie auf die Einleitbegrenzung in den öffentlichen Regenwasserkanal und ggf. zusätzlich erforderliche RW-Speichervolumina im Bodenkörper des Baugrundstücks ergänzt.</p> <p>Die Hinweise werden vollständig berücksichtigt.</p>			

Gemeinde Graal-Müritz, Bauamt		B-Plan Nr. 04 - 8. Änderung	Anlage 1 zum Beschl Nr. ... (GV vom 28.07.2016)
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 05.04.16/GV 26.05.16			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
20.1	Stadtwerke Rostock AG	22.06.16	
Bedenken und Anregungen gegen den vorgelegten Bebauungsplan bestehen seitens der Hauptabteilung Gas der Stadtwerke Rostock AG keine Einwände. Vor dem Grundstück liegt eine Gasversorgungsleitung. Das Haus Nr. 34 ist mit einem Gashausanschluss bebaut. Dieser muss vor dem Abriss des Hotels getrennt werden. Es ist für Hausanschluss-Trennung ein Antrag zu stellen. Freundliche Grüße Stadtwerke Rostock Aktiengesellschaft		Behandlung	Auf die erforderliche Trennung des bestehenden Gas-Hausanschlusses und die dazu erforderliche Antragstellung wird in der Planbegründung ergänzend hingewiesen (Pkt. 5.2.). Die Anregungen werden vollständig berücksichtigt.
Anlage			

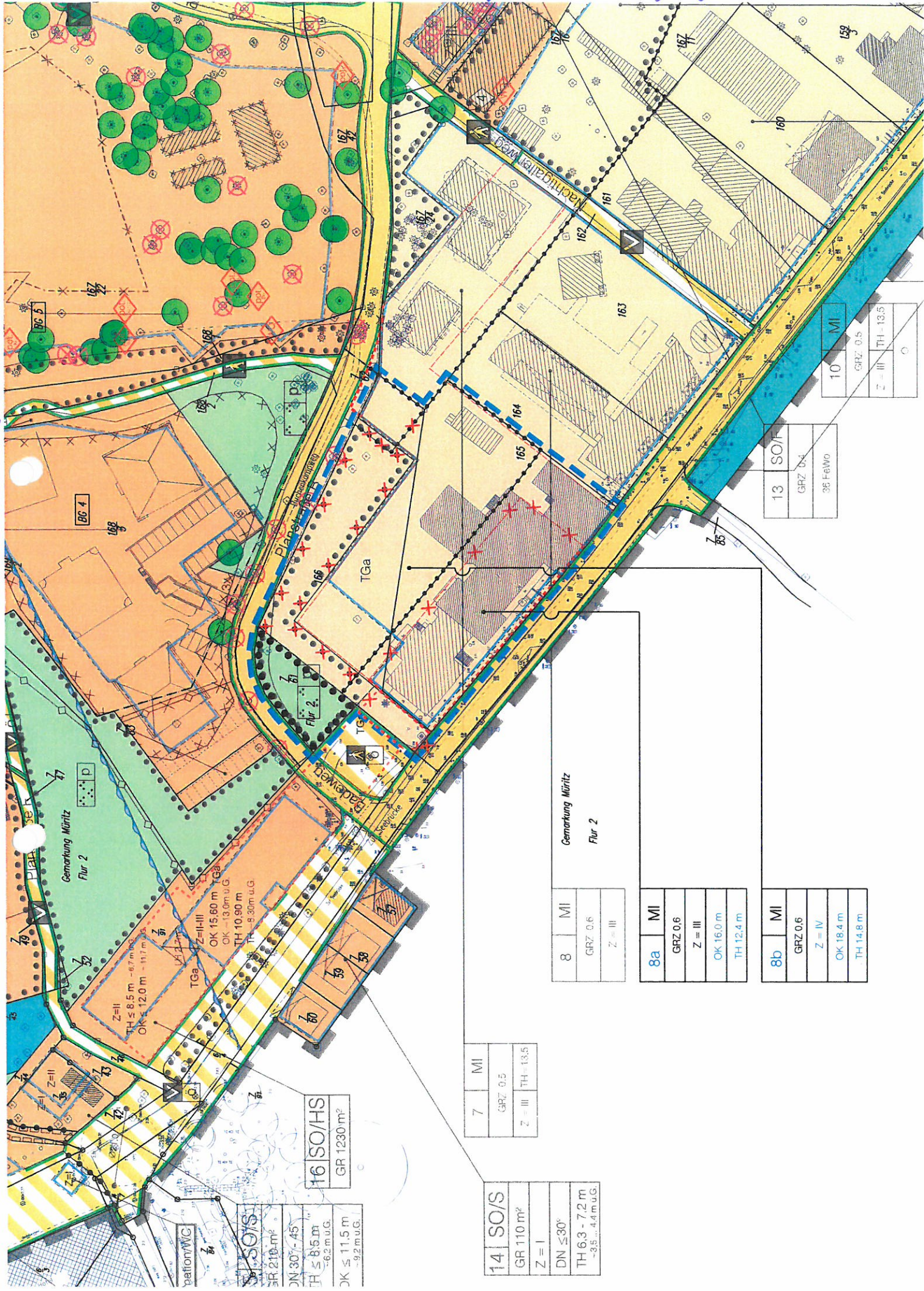
Gemeinde Graal-Müritz, Bauamt		B-Plan Nr. 04 - 8. Änderung	Anlage 1 zum Beschl Nr. ... (GV vom 28.07.2016)
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 05.04.16/GV 26.05.16			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
B37	RA Giesen	08.07.16	
Bedenken und Anregungen			
<p>In der vorgenannten Angelegenheit nehmen wir namens und in Vollmacht der Wohnungseigentümergemeinschaft Zur Seebrücke 30/32 zur beabsichtigten 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4-5/93 'Müritz-West' nach erfolgter Anhörung die folgende Stellung:</p> <p>1. Die Änderung des vorgenannten B-Planes soll im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Zur Begründung wird insoweit ausgeführt, dass es sich bei dem Ersatzneubau zwar um ein Objekt mit mehr als 100 Betten und mehr als 80 Zimmern handelt, das grundsätzlich der allgemeinen Vorplanungspflicht nach § 3c Satz 1 UVPG unterliegt. Die beabsichtigte Planänderung könne jedoch im beschleunigten Verfahren ohne Umwelprüfung bzw. Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden, weil nach Auffassung der Gemeinde die Zulässigkeit des Hotels bereits aufgrund des Ursprungsplans besteht und nicht erst mit dieser Planänderung begründet wird. Vor diesem Hintergrund könne von einer Umwelprüfung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen werden.</p> <p>Diese Auffassung teilt die Wohnungseigentümergemeinschaft nicht. Richtig ist, dass die in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnungseigentümergemeinschaft belegenen Plangrundstücke MI 8a und MI 8b auch derzeit als Hotel genutzt werden. Entscheidend tritt jedoch hinzu, dass derzeit die Parkflächen für Hotelgäste oberirdisch angeordnet sind. Mit der Änderung des B-Planes soll nunmehr eine Tiefgarage hergestellt werden. Die bisherige Tiefgaragenfestsetzung soll dazu so erweitert werden, dass eine Unterbauung des Grundstücks unterhalb aller Gebäude ermöglicht wird. Das Plangebiet liegt in einem von Mooren stark durchsetztem Sandgebiet. Es liegt darüber hinaus in der Grundwasserschutzzone der Wasserfassung Graal-Müritz. Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet beträgt weniger als 2 Meter. Es wird weiterhin von einer hohen Durchlässigkeit bei gleichzeitig geringer Pufferfähigkeit des Bodens ausgegangen.</p> <p>Durch die zugelassene Tiefgarage unterhalb des gesamten Gebäudekomplexes und dem größeren Neubau wird mehr Fläche versiegelt und vor allem unterirdisch mehr</p>			
<p>1. Umwelprüfung / Zulässigkeit des beschleun. Verfahrens: Der Bebauungsplan Nr. 4-5/93, der auf den Flst. 165, 166 der Flur 1 der Gmk. Müritz ein Hotel mit > 100 Betten / > 80 Zimmern zulässt, ist am 01.07.1996 in Kraft getreten. Zu diesem Zeitpunkt hat eine Verpflichtung zur Umwelprüfung für ein solches Vorhaben nicht bestanden. Weder die Änderung des UVP-Gesetzes v. 27.07.2001, die eine UVP-Pflicht für bestimmte Vorhaben einführte, für die ein B-Plan aufgestellt/ergänzt/geändert wird, noch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004, das das Baugesetzbuch um spezifische Elemente der EU-rechtlichen Umwelprüfung in den Bereichen der Öffentlichkeitsbeteiligung, der inhaltlichen und Verfahrensmerkmale der Umwelprüfung sowie des Planhalterungsrechts ergänzte, noch das BauGB in seiner akt. Fassung enthalten eine rückwirkende UVP-Pflicht. Die 1. bis 7. Änderungen und auch der Entwurf der 8. Änderung des B-Plans befassen sich nicht mit der Zulässigkeit eines Hotels auf dem besagten Grundstück. Die Zulässigkeit eines Hotels mit > 100 Betten beruht deshalb weiterhin auf der seit dem 01.07.1996 diesbezüglich unverändert fortgeltenden Fassung des B-Plans und löst keine Verpflichtung zu einer (rückwirkenden) UVP aus. Die ursprüngliche Planfassung (einschl. der 1. - 7. Änderungen) beinhaltet auch bereits die Zulässigkeit einer Tiefgarage bis unmittelbar an die Nordwestgrenze des Flst. 164 (Eigentümergemeinschaft Zur Seebrücke 30 - 32) heran. Über die (aufgrund eines zum damaligen Planungszeitpunkt beabsichtigten Investitionsvorhabens) ausdrücklich festgesetzte Tiefgarage hinaus (Planzeichen 15.3 in Teil A des Ursprungsplans) war/ist eine Tiefgarage auch innerhalb der Baugrenze unterhalb der beiden historischen Baukörper des bestehenden Hotels zulässig, wo im Ursprungsplan keine ausdrückliche TGA-Festsetzung vorgenommen wurde. Die Annahme, eine Tiefgarage trete aufgrund der 8. Änderung des B-Plans hinzu, ist deshalb verfehlt. Ungeachtet der tatsächlichen Nutzung des Hofbereiches durch ebenerdige Stellplätze ist die angesprochene Tiefgarage bereits seit dem 01.07.1996 zulässig und war insoweit bei der Planung der Wohnanlage Zur Seebrücke 30 - 32 entsprechend zu berücksichtigen gewesen. Ebenso wenig beinhaltet die Planänderung eine Erhöhung der zulässigen Versiegelung. Die bisher zulässige Grundflächenzahl 0,6 bleibt von der 8. Änderung des B-Plans unberührt und gilt fort. Wie bei der Neubebauung des Grundstücks Zur Seebrücke 30-32 bereits vollzogen, erfolgt insoweit also auch auf dem Grundstück Zur Seebrücke 34 eine Neubebauung auf ein und derselben, seit 1996 bestehenden Rechtsgrundlage. Die Planänderung verfolgt hingegen die Zielstellung, a) eine Geschäftsunterlagerung entlang der Straße Zur Seebrücke verbindlich durchzusetzen und b) dafür einen Nutzflächenausgleich durch ein viertes Vollgeschoss im rückwärtigen Bereich zu ermöglichen sowie c) gestalterische Vorgaben verbindlich zu implementieren. Ihr Regelungsinhalt ist also auf die Zahl der Vollgeschosse</p>			

Gemeinde Graal-Müritz, Bauamt		B-Plan Nr. 04 - 8. Änderung	Anlage 1 zum Beschl Nr. ... (GV vom 28.07.2016)
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 05.04.16/GV 26.05.16			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
B37	RA Giesen	08.07.16	
Behandlung			
<p>Bedenken und Anregungen</p> <p>Sickervolumen durch die Tiefgarage blockiert. Dabei verschlechtert sich speziell bei Regen, vor allem bei häufiger auftretendem Starkregen der Wasserabfluss. Der Grundwasserspiegel wird temporär ansteigen.</p> <p>Hinzu tritt, dass die vorhandene Kanalisation den heute anfallenden Regenwassermengen zum Teil nicht gewachsen ist. Dadurch kommt es auf dem Grundstück unserer Mandantin immer wieder zu erheblichen Überschwemmungen. Das Wasser fließt vom Grundstück Zur Seebrücke 34 auf das Grundstück unserer Mandantin. Erst vor wenigen Tagen, am 25.06.2016 kam es zu einer erheblichen Überschwemmung des Grundstückes unserer Mandantin, wie auf anliegenden Fotos ersichtlich. Wir nehmen weiterhin Bezug auf das auf anliegender CD dokumentierte Video vom 25.06.2016.</p> <p>Vor diesem Hintergrund dürfte die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht zulässig sein. Es bleibt mithin bei der allgemeinen Vorprüfungspflicht nach § 3c Satz 1 UVPG.</p>		<p>und die Bauhöhe sowie auf zusätzliche Bauvorschriften ausgerichtet. Die ebenso vorge-sehene Änderungsfestsetzung über die Tiefgaragen-Abgrenzung dient allein Klarstellungszwe-cken. Die Planänderungen lösen also keine UVP-Pflicht aus; die Anwendung des beschleunig-ten Verfahrens ist deshalb rechters.</p> <p>Hinsichtlich der Verbringung des Niederschlagswassers ist es zutreffend, das die Aufnahmefä-higkeit des öffentlichen Regenwasserkanals begrenzt ist. Im Bedarfsfall sind deshalb zusätzliche Speichervolumina im Bodenkörper des Baugrundstücks (Bodenaustausch, Rigoleineinbau) zur Verbesserung der örtlichen Versickerungsmöglichkeiten herzustellen. Ein entsprechender Hin-weis wurde in der Planbegründung ergänzt (Pkt. 5.2). Ein Rückgriff auf noch bestehende Spei-chervolumina auf Flst. 165, 166 (Zur Seebrücke 34), deren Bebauung zzt. faktisch noch hinter den durch B-Plan zugelassenen Versiegelungsmöglichkeiten zurückbleibt, wäre gleichwohl nicht zulässig. Ebenso wenig ist eine Oberflächenwasserableitung auf die Liegenschaft Zur Seebrü-cke 30-32 zulässig. Soweit dies stattfindet, ist eine zivilrechtliche Klärung im direkten Nachbar-schaftsverhältnis erforderlich. Im Planänderungsverfahren erfolgt diesbezüglich keine Prüfung, da Regelungsinhalte des B-Plans davon nicht berührt werden.</p>	
<p>2. Grenzabstände/maß der baulichen Nutzung</p> <p>Aus dem Auslegungsexemplar zur Änderung des B-Planes und der dortigen Planskizze ergibt sich für das Baugrundstück MI 8a eine GRZ von 0,6, die Zahl der Vollgeschosse mit 3, die Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß über NN mit 18,0 m sowie die Traufhöhe als Höchstmaß über NN mit 12,4 m. Im Plangebiet MI 8b ergibt sich eine GRZ von 0,6, die Zahl der Vollgeschosse mit 4, die Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß über NN mit 18,4 m und die Traufhöhe als Höchstmaß über NN mit 14,8 m.</p> <p>Das Plangebiet MI 8b dürfte nicht abstandsflächenrelevant sein. Anders ist dies jedoch für das Plangebiet MI 8a zu beurteilen. Bei einer dort zulässigen Bebauung mit OK 16,0 m und einer Traufhöhe von 12,4 m beläuft sich die Abstandsfläche auf mindestens 5,44 m, wobei unterstellt wird, dass die Dachneigung weniger als 70° beträgt. Sollte die Dachneigung mehr</p>		<p>2. Grenzabstände</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 4-5/93 enthält für den Bereich des Baugebietes MI 8 keine Festsetzun-gen nach § 22 BauNVO über die Bauweise, die die gem. § 6 LBauO M-V einzuhaltenden Ab-standsflächen berühren würden. Das trifft gleichermaßen für die Baugebiete MI 8a und MI 8b im Rahmen der 8. Änderung des B-Plans zu. Die Hinweise über Grenzabstände sind deshalb ohne Bezug zum Planinhalt und nicht planrelevant.</p> <p>Die sich aus der vorgesehenen Bauhöhe jeweils ergebenden Abstandsflächen sind einzuhal-ten(auf der Ebene der Baugenehmigungsplanung). Ein etwaiger Nachweis von Abstandsflächen der Bebauung Zur Seebrücke 34 auf dem Grundstück Zur Seebrücke 30-32 bedürfte der Siche-rung durch Baulast und kann insoweit nur durch die Mitwirkung der Eigentümergemeinschaft Zur Seebrücke 30-32 zustande kommen.</p> <p>Die Gemeinde schließt sich der Auffassung an, dass die Baugenehmigungsbehörde das Ab-standsflächenrecht bei der Erteilung von Baugenehmigungen vsl. beachten wird.</p>	

Gemeinde Graal-Müritz, Bauamt		B-Plan Nr. 04 - 8. Änderung	Anlage 1 zum Beschl Nr. ... (GV vom 28.07.2016)
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 05.04.16/GV 26.05.16			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
B37	RA Giesen	08.07.16	
Bedenken und Anregungen			
als 70° betragen, ergebe sich eine Abstandsfläche von 6,4 m. Die Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück Ml 8a liegen. Wir gehen davon aus, dass dies bei einer Ertelung der Baugenehmigung berücksichtigt wird.			
3.	Lärmschutz	<p>Die durch eine Geschäftsunterlagerung mit Läden/Gastronomie zu erwartende Lärmbelastung gehört zu einer in Mischgebieten üblichen Geräuschkulisse, die insbesondere in diesem als Fremdenverkehrsschwerpunkt entwickelten Ortsteil zu den regelmäßigen Nutzungsmerkmalen gehört und verletzt deshalb keine nachbarlichen Schutzansprüche. Die Grundsätze des Rücksichtnahmegebotes sind dabei wechselseitig jeweils zu wahren. Der durch § 6 BauNVO vorgegebene Schutzanspruch wird bezüglich der Geräuschenentwicklung durch die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 konkretisiert (60 / 45 dB(A) tags/nachts), die als allgemeine Zielvorstellung zu verstehen sind. Die in der städtebaulichen Planung erforderliche Abwägung mit anderen Belangen – hier insbesondere der Gewährleistung der touristisch geprägten Gebietsfunktion (vgl. fortgeltende Textfestsetzung Nr. 1.4.1) – kann gerade in bebauten Gebieten zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. Dabei sind die Grenzen der Gesundheitsgefährdung und die Gewährung einer ungestörten Nachtruhe zu beachten. (Zulautbarkeitschwelle 70 / 60 dB(A) tags/nachts – vgl. BVerwG 7 A 11.10, U. v. 15.10.2011). Nach der Rechtsprechung des BVerwG sind Lärmschutzbelange der Nachbarschaft grundsätzlich nur dann in die planerische Abwägung einzubeziehen, wenn die Lärmbelastung durch das Vorhaben ansteigt (U. v. 09. 07. 2008, 9 A 5.07). Für eine „erhebliche Lärmsteigerung“, wie in der Stellungnahme vermutet, bestehen im Falle der 8. Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93 allerdings keine Anhaltspunkte, denn</p> <p>a) - gehört die gastronomische Nutzung – auch im Freiflächenbereich – bereits aufgrund des Ursprungsplans seit dem 01.07.1996 zu den zulässigen Nutzungen und wird nicht erst mit der 8. Planänderung zugelassen. Die Wohnanlage Zur Seebrücke 30 – 32 wurde insoweit in unkommentierter Anerkennung dieser Situation geplant und errichtet.</p> <p>b) - ist eine gastronomische Nutzung – auch im Freiflächenbereich – auf dem Grundstück Zur Seebrücke 34, angrenzend an das Wohngrundstück Zur Seebrücke 30 -32 seit mehreren Jahren auch faktisch vorhanden und</p> <p>c) - ist die gastronomische Freiflächenutzung faktisch auf den Tagzeitraum (6:00 – 22:00 Uhr) beschränkt; zusätzlich unterliegen Lärm verursachenden Tätigkeiten außerhalb geschlossener Gebäude den Beschränkungen der Lärmschutzverordnung Graal - Müritz vom 05.05.2014.</p> <p>Die Zulässigkeit der Tiefgaragenzufahrt wurde ebenfalls bereits durch den am 01.07.1996 in Kraft getretenen B-Plan begründet. Die Ausführungen oben zur Berücksichtigungspflicht einer etwaigen Lärmsteigerung gelten insoweit entsprechend. Auf eine Zustimmung der Mandantin kommt es nicht an. Die Frage möglicher Lärmauswirkungen von an-/abfahrenden Kfz ist im Rahmen der planerischen Abwägung zum Ursprungsplan abschließend behandelt. Jedenfalls wurden innerhalb der hierfür vorgesehenen Frist keine Mängel der Abwägung gegenüber der Gemeinde Graal – Müritz gerügt (vgl. § 215 (1) BauGB a.F – 7 Jahre ab Rechtskraft / 01.07.96).</p>	
Bedenken und Anregungen		<p>Durch die im Erdgeschoss des Planbereichs Ml 8a vorgesehene Geschäftsunterlagerung mit Gastronomie und Läden entlang der Straße „Zur Seebrücke“ ist mit einer erheblichen Lärmsteigerung zu rechnen. Die TA-Lärm sieht für Kern-, Dorf- und Mischgebiete einen Immissionsrichtwert von 60 Dezibel (A) für den Zeitraum 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und von 45 Dezibel (A) für die Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr vor. Einer gastronomischen Nutzung, gegebenenfalls auch im Freiflächenbereich, kann daher nicht zugestimmt werden.</p> <p>Des Weiteren ist offensichtlich vorgesehen, die Zufahrt zur neu zu erbauenden Tiefgarage über den Badeweg zu gewährleisten. Damit ist unsere Mandantin nicht einverstanden. Es ist zu befürchten, dass durch an- und abfahrende Fahrzeuge im hinteren Bereich des Grundstückes, insbesondere auch in der Zeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr erhebliche Lärmbelastungen auftreten werden. Dies ist insbesondere zur Nachtzeit nicht hinnehmbar. Insbesondere ist es nicht erkennbar, warum die Zufahrt zur Tiefgarage nicht über die Straße „Zur Seebrücke“ hergestellt wird.</p> <p>Schließlich sind offensichtlich auch oberirdische Parkflächen (für Busse etc) geplant. Zum jetzigen Zeitpunkt parken Busse in unmittelbarer Nähe zum Grundstück unserer Mandantin und lassen über Stunden den Motor laufen. Die Emissionen (Lärm/Abgase) gelangen auf das Grundstück unserer Mandantin. Auch dies ist für unsere Mandantin nicht hinnehmbar.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	

Gemeinde Graal-Müritz, Bauamt		B-Plan Nr. 04 - 8. Änderung	Anlage 1 zum Beschl Nr. ... (GV vom 28.07.2016)
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 05.04.16/GV 26.05.16			
Lfd. Nr.	ToB bzw. Bürger	Schreiben vom	
B37	RA Giesen	08.07.16	
Bedenken und Anregungen			
<p>Behandlung</p> <p>wirft zu der Frage einer möglichen Lärmbelastung im Zusammenhang mit der Tiefgaragenzufahrt keine neuen Aspekte auf. Im Gegenteil - die unterirdische Unterbringung der Stellplätze führt zu einer Reduzierung von Lärm gegenüber der zzt. praktizierten ausschließlich ebenerdigen Unterbringung, da wesentliche Lärmquellen abgeschirmt werden (z.B. Türenschieben, Unterhaltungen), die den Beurteilungspegel einer Stellplatzanlage regelmäßig maßgeblich beeinflussen. Die Annahme einer Lärmsteigerung ist insoweit unbegründet.</p> <p>Hinsichtlich der Anlage ebenerdiger Stellplätze beinhaltet der B-Plan (Urfassung, 8. Änderung) keine Regelungen, die eine Unterbringung innerhalb oder außerhalb der Baugrenzen einschränkt; Bus-Stellplätze sind nicht ausdrücklich Gegenstand des Plans, aber zulassungsfähig. Innerhalb der (fortgeltenden) Baugrenzen sind ebenerdige Stellplätze allgemein zulässig. Außerhalb der Baugrenzen können ebenerdige Stellplätze nach dem Ermessen der Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden (vgl. § 23 (5) BauNVO). Auch diesbezüglich enthält die 8. Planänderung keine Neuerungen, so dass die Auswirkungen von ebenerdigen Stellplätzen als im Rahmen der planerischen Abwägung zum Ursprungsplan abschließend behandelt zu verstanden sind (s.o.).</p> <p>Zu der Einlassung über Reisebusse ist klarzustellen, dass eine gleichartige Nutzung auf zwei benachbarten Grundstücken (Mischgebiet) grundsätzlich kein nutzungsbedingtes immissionsrechtliches Konfliktpotenzial erkennen lässt. Sollten Immissionen (z.B. verursacht durch unverhältnismäßige Motorgeräusche oder Abgasentwicklungen, wie dargelegt) über das übliche, hinzunehmende Maß einer typischen Mischgebietsnutzung hinausgehen, wäre dies als individuelles Fehlverhalten der Verursacher einzuordnen, das außerhalb einer bestimmungsgemäßen Nutzung liegt und einer planungsrechtlichen Regelung deshalb unzugänglich ist. Solchen Störungen wäre mit den Mitteln des Polizei- und Ordnungsrechts zu begegnen; sie sind städtebaulich nicht relevant (BVerwG 4 BN 20.11, 06.12.2011).</p> <p>Die Bedenken werden teilweise berücksichtigt.</p>			

Teil A Anlage 2



16	SO/HS
GR	1230 m ²

DN	30° - 45°
TH	≤ 8.5 m - 6.2 m u.G.
OK	≤ 11.5 m - 9.2 m u.G.

7	MI
GRZ	0.5
Z	= III TH - 13.5

14	SO/S
GR	110 m ²
Z	= I
DN	≤ 30°
TH	6.3 - 7.2 m - 3.5 ... 4.4 m u.G.

8	MI
GRZ	0.6
Z	= III

8a	MI
GRZ	0.6
Z	= III
OK	16.0 m
TH	12.4 m

8b	MI
GRZ	0.6
Z	= IV
OK	18.4 m
TH	14.8 m

13	SO/F
GRZ	0.4
36	FeWo

10	MI
GRZ	0.5
Z	= III TH - 13.5

Gemarkung Müritz
Flur 2

fortgeltende Festsetzung, für den Änderungsbereich nicht relevant
 fortgeltende Festsetzung, nicht Gegenstand der Planänderung, für den Änderungsbereich relevant
 Gegenstand der Planänderung

TEIL B

TEXT

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1, 6 BauGB
- 1.1. Sondergebiet Beherbergung (§ 11 BauNVO)**
- 1.1.1. Die Sondergebiete Beherbergung dienen der Unterbringung von Einrichtungen der Fremdenbeherbergung.
- 1.1.2. Zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber oder -leiter, die dem Hauptnutzungszweck in Geschossfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- 1.1.3. Ausnahmsweise können Räume für gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden, wenn sie nach ihrer Art und der Geschossfläche dem Hauptnutzungszweck untergeordnet sind.
- 1.2. Sondergebiet Strandversorgung (§ 11 BauNVO)**
- 1.2.1. Die Sondergebiete Strandversorgung dienen der Unterbringung von Gebäuden für die touristische Versorgung und die Unterhaltung der Erholungssuchenden.
- 1.2.2. Zulässig sind gastronomische Einrichtungen, Ladengeschäfte des Einzelhandels bis 100 m² Verkaufsfläche, soweit sie der Deckung des gehobenen, aperiodischen Bedarfes oder des Kur- und Badebedarfes dienen (Erlebniseinzelhandel/Schau- und Kunsthandwerk, Lederwaren, Uhren, Schmuck, Mode, Drogerieerzeugnisse, Spielwaren, Presseartikel, Souvenirs), Einrichtungen und Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke, Einrichtungen für Ausstellungen sowie für die Touristeninformation und Zimmervermittlung, sonstige Einrichtungen, die der touristischen Versorgung dienen.
- 1.2.3. Ausnahmsweise können im Baugebiet 1 (SO/S) Wohnräume für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber oder -leiter zugelassen werden, sofern sie dem Hauptnutzungszweck zugeordnet sind und ihm gegenüber in Geschossfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- 1.2.4. Abweichend von Nr. 1.2.2 sind im Baugebiet SO/S 14 bis zu einem Abstand von 1,90 m zur südwestlichen Grundstücksgrenze nur Lagerräume im Zusammenhang mit der Hauptnutzung des Baugrundstücks zulässig.
- 1.3. Sondergebiet Kur- und Freizeitzentrum (§ 11 BauNVO)**
- 1.3.1. Das Sondergebiet Kur- und Freizeitzentrum dient der Unterbringung eines Kur- und Freizeitentrums mit einem Freizeitbad
- 1.3.2. Zulässig sind Kurmitteleinrichtungen, ein Kursaal, ein Freizeitbad mit einer gedeckten Wasserfläche bis zu 500 m² sowie einem Freibekken, Einrichtungen der örtlichen Verwaltung einschließlich Kurverwaltung, Tagungsräume, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Einrichtungen und Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie Ladengeschäfte des Einzelhandels mit einer Geschossfläche bis zu 1.200 m² und bis zu 800 m² Vfl. -höchstens 300m² Vfl. je Einheit, soweit sie der Deckung des gehobenen, aperiodischen Bedarfes oder des Kur- bzw. Badebedarfes dienen (Erlebniseinzelhandel; Lederwaren, Uhren, Schmuck, Mode etc. sowie Drogerie, Spielwaren Presseartikel etc.).
- 1.3.3. Ausnahmsweise kann eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal bzw. für Betriebsinhaber oder -leiter zugelassen werden, die dem Hauptnutzungszweck zugeordnet und ihm gegenüber in Geschossfläche und Baumasse untergeordnet ist.
- 1.4. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)**
- 1.4.1. Die Baugebiete MI 7 - 10, 12 sollen unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung gem. § 6 (1) BauNVO insbesondere der weiteren Ausgestaltung der Fremdenverkehrsfunktion der Straße Zur Seebrücke dienen. (§ 1 (4) BauNVO)
- 1.4.2. Ausgeschlossen sind Geschäfts- und Bürogebäude, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Anlagen der zentralen Verwaltung, die den örtlichen Bezug übersteigen. (§ 1 (5) BauNVO)
- 1.4.3. Sonstige Gewerbebetriebe sind nur zulässig, soweit es sich um ladengebundenes Dienstleistungsgewerbe handelt. (§ 1 (5) BauNVO)
- 1.4.4. Einzelhandelsbetriebe und Ladengeschäfte des Dienstleistungsgewerbes sind darüber hinaus nur zulässig, soweit sie der Versorgung des Gebietes dienen und eine Nutzfläche von 200 m² je Einheit (Unternehmen) nicht überschreiten. (§ 1 (5) BauNVO)
- 1.4.5. Einzelhandelsbetriebe und Ladengeschäfte des Dienstleistungsgewerbes sind nur zulässig im Erdgeschoss. (§ 1 (7) BauNVO)
- 1.4.6. Im Erdgeschoss des Baugebietes MI 8a sind Wohnungen und Übernachtungsräume von Beherbergungsbetrieben unzulässig. (§ 1 (7) BauNVO)
- 1.5. Ferienhausgebiete (§10 BauNVO)**
- In den Ferienhausgebieten sind insgesamt 230 Ferienwohnungen zulässig. Diese Anzahl verteilt sich auf die Baugebiete SO 4, 5, 13 wie folgt: SO 4: 71 FeWo, SO 5: 92 FeWo, SO 13: 67 FeWo
 (Anm.: redaktionelle Neufassung unter Berücksichtigung der Satzungen über die 3. Änderung und die 4.

- Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93)
- 1.6. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 S.1 Nr.4 und Nr.20 BauGB)
- 1.6.1 Nebenanlagen sind in den Baugebieten nur zulässig mit einem Abstand von mehr als 3 m von der Baumtraufe des angrenzenden Waldes. (§ 9 Abs 1 S 1 Nr. 4 BauGB)
- 1.6.2 Stellplätze und Nebenanlagen sind in den Baugebieten SO/F 5, SO/S 11, SO/F 13 nur zulässig mit einem Abstand von mehr als 3 m von den zu erhaltenden Bäumen (sh. Teil A, Planzeichen 13.2, 13.2.2). Im Baugebiet SO/F 13 sind Stellplätze nur innerhalb oder südlich der überbaubaren Grundstücksfläche unterzubringen. Garagen sind in den Baugebieten SO/F 5, SO/S 11 und SO/F 13 unzulässig. Im Baugebiet SO/S 11 sind Stellplätze und Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO unzulässig (§§ 12 (6), 14 (1) BauNVO)
(Anm.: Übernahme und redaktionelle Ergänzung der Textfestsetzung Nr. 1.3.1. der Satzung über die 4. Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93)
- 1.6.3. Im Baugebiet SO/F 5 dürfen Stellplätze nur dezentral als Einzelanlagen bis max. 20 Stellplätze je Anlage untergebracht werden. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
(Anm.: redaktionelle Übernahme der Textfestsetzung Nr. 1.3.2. der Satzung über die 4. Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93)
- 1.6.4. Im Baufeld MI 7 sind Stellplätze auch ebenerdig außerhalb der Tiefgarage zulässig. (§ 12 (4) BauNVO)
(Anm.: redaktionelle Übernahme der Textfestsetzung Nr. 1.7. der Satzung über die 3. Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93)
- 1.6.5. In den Baugebieten SO1, SO14, SO15 und SO16, MI 8a sind ebenerdige Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen unzulässig. Im Baugebiet MI 8b sind ebenerdige Garagen sowie Nebenanlagen, die Gebäude sind, unzulässig (§ 12 (6, 7), 14 (1) BauNVO)
-
- 1.7. Sondergebiet Hotel und Strandversorgung (§ 11 BauNVO)
- 1.7.1 Das Sondergebiet SO/HS dient der Unterbringung eines Hotels sowie von Einrichtungen, die der Versorgung der Erholungssuchenden dienen.
- 1.7.2 Zulässig ist ein Hotel mit bis zu 140 Betten sowie Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandelsbetriebe bis jeweils höchstens 100 m² Verkaufsfläche, Einrichtungen und Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke, Einrichtungen der örtlichen Verwaltung, sonstige Einrichtungen, die der touristischen Versorgung dienen.
Im Erdgeschoss sind Beherbergungsräume des Hotels nicht zulässig.
-
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB)
- 2.1. Alle Höhenangaben beziehen sich auf NN. (§ 18 Abs.1 BauNVO)
- 2.2 Die Erdgeschossbodenhöhe von Gebäuden muss mindestens 2,80 m *) betragen. Dies gilt nicht für die Baufelder 1 und 14 bis 16. Als Ausnahme können geringere Erdgeschossbodenhöhen zugelassen werden für Nassräume im Baugebiet 6 (SO/FK) und für Räume, die nicht für den dauernden oder regelmäßigen Aufenthalt von Personen bestimmt sind.
*) - entspricht ca. 0,30 bis ca. 0,80 m über Gelände -
- 2.3. Im Baugebiet 4 (SO/F) ist bei höchstens einem Gebäude eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe und der zulässigen Oberkante um bis zu 1 Vollgeschoss über max. 50 m² der Grundfläche dieses Gebäudes als Ausnahme zulässig (Turmaufbau).
- 2.6 Im Baugebiet 6 (SO/KF) ist eine Überschreitung der zulässigen Bauhöhe aus betriebstechnischen Gründen (z.B. Großwasserrutsche) als Ausnahme zulässig.
- 2.7. Für die Bestandserhaltung und -erneuerung des Gebäudes auf dem Grundstück 3/1 der Flur 2 ist nach Maßgabe des Bestandes eine Überschreitung der in Teil A festgesetzten Oberkante zulässig.
-
3. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs.1 S.1 Nr.20, Nr.25 BauGB)
- 3.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 3.1.1 Die Vegetation auf den Grünflächen - Parkanlage - ist in ihrem Bestand auf Dauer zu sichern. Es ist mit jeder neuen baulichen Anlage ein Abstand von mindestens 2,5 Metern zur Kronentraufe vorhandener Bäume (auch innerhalb von Bauflächen) einzuhalten. Für die Bautätigkeiten sind die „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern auf Baustellen“ (RSBB) zu beachten.
- 3.1.2 Die Absenkung von Grundwasser ist nur zeitlich begrenzt zulässig. Gleichzeitig sind die Vegetationsbestände im Wurzelbereich mit ausreichend Wasser zu versorgen.
- 3.1.3 Verdrängter Oberboden ist vollständig innerhalb des Plangebietes wieder einzubauen oder im näheren Umfeld zur Erdmodellierung zu verwenden.
- 3.1.4 Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsschächte, -gräben, -mulden) weitestmöglich auf den Grundstücken zu versickern. Nur Überschusswasser darf im Trennsystem - erforderlichenfalls über Rückhaltebecken - an die Vorflut abgegeben werden.
- 3.1.5 Die Errichtung von Nebenanlagen wie Lauben, Gerätehäuser, Abstellplätze usw. ist in den Grünflächen nicht zulässig.
- 3.1.6 Innerhalb der Grünflächen - Parkanlage - sind Wege nur in wassergebundener Bauweise zulässig. Wurzeln von Bäumen dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- 3.1.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Zufahrten, sonstige Fahrflächen und sonstige

Fußwege innerhalb der Bauflächen sind mit fugenreichem Pflaster herzustellen. Dies gilt nicht für die Planstraße C (Nachtigallenweg), die Straße Zur Seebrücke und die Baugebiete 1, 14, 15, 16. Stellplätze erhalten einen durchsickerungsfähigen Belag (z.B. Schotterrassen, Betonrasensteine, Sickerpflaster). Die Verkehrsflächen sind bestandsschonend anzulegen (gem. RSBB).

- 3.1.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigte Bereiche - sind beidseitig mit einem 1,0 m breiten bzw. bei schmalen Flächen 0,5 m breiten, befahrbaren Randstreifen aus Betonrasensteinen herzustellen. Dies gilt nicht für die Planstraße C (Nachtigallenweg), und die Straße Zur Seebrücke. Die Grünflächen sind entlang der für Kfz befahrbaren Verkehrsflächen mit geeigneten Maßnahmen (z.B. Poller im Abstand von 1,75 m) vor dem Befahren zu schützen.
- 3.1.9 Versiegelungen auf den Spielplatzflächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Bei Pflanzungen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. (Pflanzenliste siehe Nr. 3.5.)
- 3.1.10 Neue Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausschließlich innerhalb der Verkehrsflächen und der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen zulässig.
- 3.1.11 Alle nicht mehr benötigten versiegelten Flächen sind mit der Erschließung des Baugebietes vollständig zurückzubauen.

3.2. Anpflanzgebot für Bäume, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

- 3.2.1 Auf Park- und Stellplatzflächen ist ein Anpflanzgebot für Bäume festgesetzt; je fünf Plätzen ist ein heimischer standortgerechter Laubbaum in einer Größe von mind. 18 cm Stammumfang und 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 2 x 3 m groß anzulegen und offen zu halten. (Pflanzenliste siehe Nr. 3.5.)
- 3.2.2 Auf den sonstigen Flächen, die mit einem Pflanzgebot belegt sind, ist nach der Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gem. DIN 18915 eine geschlossene Bepflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen folgender Qualitäten anzulegen: Bäume I. und II. Ordnung: Heister 2 x verpflanzt, 150-200; Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-80, 80-100 oder 100-150. Je 100 m² Pflanzgebotfläche sind ein Heister I. Ordnung, fünf Heister II. Ordnung und 40 Sträucher zu pflanzen. Die Gehölze sind artgemäß zu verankern und mit geeigneten Schutzvorrichtungen zu versehen. (Pflanzenliste siehe Nr. 3.5.)
- 3.2.3 In den Baugebieten 1 bis 3 und 7 bis 12 gilt auf den gekennzeichneten Flächen ein Erhaltungsgebot für Bäume mit einem Stammdurchmesser ab 25 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m über Gelände. Ausnahmen können durch die Untere Naturschutzbehörde zugelassen werden.
- 3.4. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden den jeweilig zu berechnenden Eingriffen im Bereich des ehemaligen Ferienlagers und der Waldgrundstücke bzw. dem Wiesenparkplatz und dessen Erschließung anteilig zugeordnet. Dabei ist die neu entstehende Versiegelungsfläche als zu berechnender Faktor anzusehen. Die mit der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen entstehenden Kosten werden von der Gemeinde gemäß der Größe der Neuversiegelung und der Schwere des Eingriffs den betreffenden, o.g. Grundstücken zugeordnet.

Den Baugebieten 1, 14, 15 und 16 sind keine Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet (§ 13a (2) BauGB).

- 3.5. Zur Realisierung der Festsetzungen Nr. 3.1.9., 3.2.1., 3.2.2., 4.2. sind die Arten der nachstehenden Pflanzenliste zu verwenden:

Gehölze 1. Ordnung

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Stiel-Eiche	Quercus robur
Gemeinde Esche	Fraxinus excelsior	Winter-Linde	Tilia cordata
Trauben-Eiche	Quercus petraea		

Gehölze 2. Ordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre	Zitter-Pappel	Populus tremula
Sand-Birke	Betula pendula	Vogel-Kirsche	Prunus avium
Hainbuche	Carpinus bezulus	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Wildapfel	Malus sylvestris		

Sträucher:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Schlehe	Prunus spinosa
Haselnuß	Corylus avellana	Hunds-Rose	Rosa canina
Weißdorn	Crataegus monogyna	Sal-Weide	Salix caprea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus *)	Holunder	Sambucus nigra
Faulbaum	Frangula alnus	Eibe	Taxus baccata *)
Stechpalme	Ilex aquifolium *)	Gem. Schneeball	Viburnum opulus *)
Trauben-Kirsche	Prunus padus		

Kletterpflanzen

Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Immergrünes Geißblatt	Lonicera henryi
Selbstklimmender Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii
Knöterich	Polygonum aubertii

*) nicht an Spielplätzen zu pflanzen

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 1 und 4 LBauO-MV)
- 4.1. Abfall- und Müllbehälter sind dauerhaft so einzugrünen, dass sie nicht einsehbar sind.
In den Baugebieten 1, 14, 15 und 16 sind Abfall- und Müllbehälter im Gebäude unterzubringen.
- 4.2. Carportanlagen, Außenwände von Garagen und Parkhäusern sowie fensterlose Fassaden sonstiger Gebäude sind mit Schling- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen; je 5 m Wandlänge bzw. je Carportpfeiler ist mind. eine Pflanze zu verwenden. (Pflanzenliste siehe Nr. 3.5.)
- 4.3. Fassaden sind als Lochfassade mit stehend rechteckigen Öffnungen auszubilden.
In den Baugebieten SO 1, 8a, b, 14 – 16 sind in der Erdgeschosszone straßenseitig auch durchgehende Fensterfronten zulässig.
- 4.4. Fassaden sind in hellem Glattputz, hellem Sichtmauerwerk mit hellen Fugen oder Fachwerk mit Putzfeldern auszuführen. Es sind nur Farbtöne mit einem Remissionswert größer 70% zulässig. Zulässig sind in den Baugebieten 4, 5, 11, 13 weiterhin vertikal oder horizontal strukturierte Verschalungen aus Holz oder fasergebundenem Zement. Rotes Ziegelmauerwerk, vorgesetztes (konstruktiv nicht erforderliches) Fachwerk, strukturierte Putzarten, Glasbausteine, polierter Naturstein, glasierte Keramikplatten, Materialien, die andere Werkstoffe imitieren, Kunststoffplatten, Metalle sind in den Fassaden nicht zulässig.
- 4.5. Die Fassaden sind durch Gesimse, Fensterfaschen oder Balkone bzw. Loggien zu gliedern.
Gebäudefassaden in den Baugebieten SO 16, MI 8a, b sind darüber hinaus durch Fassadenversätze, Risalite mit Zwerchgiebeln, Frontispize oder Loggien bzw. überdachte Balkonanlagen vertikal in Abschnitte von max. 15 m Breite zu gliedern. Die Breite der vg. Gliederungselemente muss dabei jeweils mind. 6 m betragen.
- 4.6. In den Baufeldern 1, 8a, b, 11, 14 bis 16 sind die Dächer mit symmetrisch zur Gebäudelängsachse ausgebildeten Hauptdachflächen herzustellen. Die Dächer von Gebäudeteilen wie Loggien, Frontispizen, Gauben oder Veranden müssen ebenfalls jeweils symmetrisch zur Hauptachse des Gebäudeteils angelegt sein.
- 4.7. Der vordere und seitliche Dachüberstand von Gebäuden in den Baugebieten SO 1, 14 – 16 sowie MI 8a, b muss mindestens 0,5 m, horizontal gemessen von der Außenkante der aufgehenden Fassade, betragen. Die Traufuntersicht ist mit sichtbaren, zimmermannsmäßig verzierten Sparrenköpfen oder mit einem profilierten Traufgesims auszubilden. An den Ortgängen ist jeweils ein Luftsparren auf zimmermannsmäßig verzierten Pfettenköpfen oder eine höherwertige baukünstlerische Gestaltung (z.B. Holzmaßwerk) vorzusehen.
- 4.8. Dachaufbauten (Gaupen) in den Baugebieten SO 1, 14, 15, 16 sowie MI 8a, b: Die Summe der Breiten aller Dachgaupen auf einer Dachseite darf nicht größer sein, als die Hälfte der zugehörigen Trauflänge. Der Abstand der Gaupen zum Ortgang darf 2 m nicht unterschreiten. Bei Walmausbildungen ist ein entsprechender Abstand, gemessen an der engsten Stelle, zum Grat des Walmes einzuhalten. Je Dachseite sind nur Gaupen eines Typs zulässig.
- 4.9. Die Baugrundstücke des Baugebietes SO14 sind gegenüber dem angrenzenden Wald durch eine Einzäunung abzugrenzen, die einheitlich als Stabgitterkonstruktion in einer Höhe von 0,8 m ü. G. zu errichten ist.
5. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)
- 5.1. Für das Baugebiet 14 (SO/S) ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abstandsfläche vor Außenwänden von Gebäuden nach § 6 LBauO M-V darf bis auf 2 m verringert werden, wenn die Außenwände fensterlos ausgeführt werden und ein Feuerwiderstand von F30 erreicht wird und wenn das Dach mit harter Bedachung (i.S.v. § 31 LBauO M-V) ausgeführt wird. Alle anderen Bestimmungen des § 6 LBauO M-V bleiben unberührt.
- 5.2. In den Baugebieten SO 15, 16 ist ein Vortreten vor die Baugrenze einschließlich der Übertretung der Straßenbegrenzungslinie als Ausnahme zulässig für Dachüberstände bis 0,6 m und für Balkonen und Erker ab dem 1. Obergeschoss bis zu einer Tiefe von 1,20 m und bis zu einer Breite von je 3,0 m.

HINWEISE

2. Die Traufhöhe ist als die Höhe der Schnittlinie zwischen der aufgehenden Wand und der Oberkante der Dachhaut definiert.
3. Die geplante Schwimmhalle (Baufeld 6 SO/KF) ist mit einem Ansaugstutzen für die Löschwasserentnahme sowie einer vorgelagerten Aufstellfläche für Löschfahrzeuge der Feuerwehr auszurüsten, welche jederzeit hindernisfrei erreichbar sein müssen.
4. Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone III der Grundwasserfassung Graal - Müritz.
5. Auf die Beschränkung von Baumfäll- und Gehölzschnittmaßnahmen auf den Zeitraum vom 01.10. bis zum 01.03. und den Genehmigungsvorbehalt für Baumfällungen wird hingewiesen. (§ 39 (5) BNatSchG, § 18 NatSchAG M-V)



Begründung

ZUR

8. Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93

der Gemeinde Graal-Müritz

Landkreis Rostock

für das Gebiet „Müritz West“,
betreffend die die Liegenschaft Zur Seebrücke 34

Graal-Müritz,

Giese, Bürgermeister

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:
ausgefertigt am:

Inhalt	Seite
1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen	3
2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen/Altlasten	5
3. Grundzüge der Planung.....	6
4. Bauliche und sonstige Nutzung.....	6
5. Erschließung des Plangebietes	7
5.1. Verkehr	7
5.2. Technische Infrastruktur.....	7
6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz.....	9
7. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges.....	10

1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

Planungsziele, Planungserfordernis:

Die Straße Zur Seebrücke bildet einen räumlichen Schwerpunkt des touristischen Angebotes der Gemeinde Graal – Müritz als Kur- und Erholungsort. Die Gemeinde ist deshalb an einer stetigen Verbesserung der Verweilqualität und des Aufenthaltskomforts im öffentlichen Raum als auch an einer nachhaltigen touristischen Nutzungsstruktur der anliegenden Grundstücke interessiert. Als planungsrechtlichen Rahmen hat die Gemeinde dazu den B-Plan Nr. 4-5/93 erlassen.

Einzelvorhaben im Geltungsbereich des B-Plans werden mit den privaten Bauträgern bezüglich der besonderen touristischen Erfordernisse abgestimmt. Die Regelungen des B-Plans werden in diesem Zusammenhang jeweils standortbezogen konkretisiert.

Die 8. Änderung des B-Plans ist auf die Neubebauung der Liegenschaft Zur Seebrücke 34 ausgerichtet. Der Bauherr beabsichtigt hier, das bestehende Hotel abzubauen und einen Hotelneubau zu errichten. Mit der Gemeinde wurden zuvor Nutzungserfordernisse und Gestaltungsanforderungen abgestimmt, die zur Konsolidierung der Fremdenverkehrsfunktion des Bereichs umgesetzt werden sollen.

Das Ziel der Planänderung besteht in der Sicherung einer Geschäftsunterlagerung mit Gastronomie und Läden im Erdgeschossbereich entlang der Straße Zur Seebrücke und in der Herstellung eines Nutzflächenausgleichs durch ein zusätzliches Vollgeschoss im rückwärtigen Bereich des Baugrundstücks am Badeweg. Als weiteres Änderungsziel möchte die Gemeinde die in den zurückliegenden Jahren erarbeiteten architektonischen Gestaltungsgrundsätze als örtliche Bauvorschriften in den B-Plan implementieren.

Ein Planänderungserfordernis ergibt sich in diesem Zusammenhang insbesondere aus der erforderlichen Neuregelung der Bauhöhe / der Zahl der Vollgeschosse. Die Gebäudehöhe ist im gegebenen B-Plan Bestandteil der planerischen Grundzüge; über Abweichungen kann deshalb nicht im Rahmen einer Befreiung entschieden werden. Die gewünschte „touristische“ Erdgeschossnutzung ist nach den bisherigen Festsetzungen zwar zulässig, aber nicht gesichert. In der Interessenabwägung sind das Vertrauen in den bisherigen B-Plan und in eine bestimmte Nutzfläche für einen Hotelneubau sowie der Faktor der touristischen Nutzungsvielfalt untrennbar verbunden. Eine rechtsverbindliche Sicherung der bezweckten Geschäftsunterlagerung ist deshalb geboten.

Rechtsgrundlagen:

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 12. 2004 (BGBl. I S. 2414,), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344).

Die 8. Änderung des Bebauungsplan Nr. 4-5/93 wird im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind gegeben. Das von der Planänderung erfasste Baugebiet (MI 8a, b) ist von unterschiedlichen Bauflächen des Ortsteils Müritz-West bzw. den zugehörigen Verkehrsflächen allseitig umgeben; die zulässige Grundfläche bleibt insgesamt unverändert.

Darüber hinaus wird mit der 8. Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93 weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die UVP-pflichtig sind, noch sind Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete betroffen. Obwohl der vorgesehene Ersatzneubau ein Hotel mit >100 Betten/>80 Zimmern beinhaltet, dass grundsätzlich der allgemeinen Vorprüfungspflicht nach § 3c Satz 1 UVPG unterliegt, kann die Planänderung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung bzw. Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden, weil die Zulässigkeit des Hotels bereits aufgrund des Ursprungsplans besteht und nicht erst mit dieser Planänderung begründet wird (vgl. § 13a (1) S. 4 BauGB). Von einer Umweltprüfung wird deshalb nach §13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

Vorgaben übergeordneter Planungen:Raumordnung und Landesplanung:

Bauleitpläne sind gem. § 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. Der Gemeinde Graal-Müritz wird darin die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Die Planänderung ist der Innenentwicklung zuzurechnen und entspricht insoweit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben zur Siedlungsentwicklung (Kapitel 4.1 des LEP, Kapitel 4.1 des RREP), wonach vorhandene Infrastrukturen vorrangig genutzt werden sollen und der Innenentwicklung Vorrang vor Außenentwicklungsmaßnahmen einzuräumen ist. Der Planbereich gehört zu einem raumordnerisch festgelegten Tourismusschwerpunktraum und in einem Vorbehaltsgebiet für den Küsten- und Hochwasserschutz.

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ein Sondergebiet für den Fremdenverkehr dar. Der Bebauungsplan wird nach § 8 (2) BauGB aus dem F-Plan entwickelt.

sonstige Planungen der Gemeinde:

keine

Sonstige Fachplanungen:

keine

2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen/Altlasten

Geltungsbereich / Bestand:

Der Änderungsbereich (Baugebiet MI/8a, b) ist an der Straße Zur Seebrücke mit einem Hotelkomplex bebaut, der aus drei 1- bzw. 3-geschossigen Gebäudeflügeln besteht. Der Hofbereich öffnet sich zum Badeweg und ist überwiegend als Stellplatz genutzt.

Baugrund / Versickerungsfähigkeit:

Das Plangebiet liegt in einem von Mooren stark durchsetztes Sandgebiet. Zur Beurteilung des Baugrunds liegen zzt. keine Unterlagen vor. Nach vorliegenden Baugrundsondierungen im Umgebungsbereich der Planung ist jedoch davon auszugehen, dass der oberflächennahe geologische Untergrund überwiegend aus nicht bindigen Sedimenten besteht, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Einschlüsse von Torf oder Mudde sind jedoch möglich. Teilweise sind Überlagerungen der pleistozänen Schichtenfolge durch holozäne Flugsande zu erwarten, die im Anschnitt verformungsempfindlich sind. Im Umgebungsbereich des Plangebietes betragen die Sandmächtigkeiten ca. 13 m. Sie weisen einen Wasserdurchlässigkeitsbeiwert $k_f = 5 \cdot 10^{-5}$ m/s auf und sind grundsätzlich versickerungsfähig.

Nutzungsbeschränkungen / Altlasten:

Grundwasser: Das Plangebiet liegt in der Grundwasserschutzzone III der Wasserfassung Graal-Müritz. Die Nutzungsbeschränkung gemäß Schutzzonenordnung sind einzuhalten. Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet beträgt weniger als 2 m. Aufgrund des geringen GW-Flurabstands und der hohen Durchlässigkeit bei gleichzeitig geringer Pufferfähigkeit des Bodens ist das Grundwasser vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Die Fließrichtung ist von den weiter südlich gelegenen Wasserfassungen der Grundwasserschutzzone abgewandt in Richtung Ostsee.

Altlasten: Im Plangebiet sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsstandorte bekannt.

Schutzgebiete für Natur und Landschaft: Schutzgebiete gem. §§ 23 bis 25, 27-29 BNatSchG 2002, "Natura 2000"- oder FFH - Gebiete (§§ 32, 33 BNatSchG) sind im Plangebiet nicht betroffen. Gesetzlich geschützten Biotope und Geotope (§ 20 LNatG M-V/§30 BNatSchG) sind weder im Plangebiet noch im Wirkungsbereich der Planung anzutreffen.

Bodendenkmale: Im Plangebiet sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde entdeckt werden.

Festpunkte des amtl. geodätischen Grundlagentznetzes: keine

3. Grundzüge der Planung

Die Fläche des Änderungsbereichs ist i.W. als Mischgebiet festgesetzt, in dem durch Festsetzung der Baugrenzen eine Ergänzungsbebauung im rückwärtigen Bereich (zum Badeweg) zulässig ist. Diese planerischen Grundzüge gelten unverändert fort.

Mit der Planänderung erfolgt eine konkretisierte Gliederung des Baugebietes nach einzelnen Nutzungsarten, um eine verbesserte Ausrichtung auf die Fremdenverkehrsbedürfnisse sicherzustellen.

Damit verbunden ist für den rückwärtigen Bereich (zum Badeweg) die Zulassung eines vierten Vollgeschosses. Zur Gewährleistung einer angemessenen städtebaulichen und gestalterischen Einfügung werden zusätzlich Festsetzungen über die Bauhöhe und über örtliche Bauvorschriften aufgenommen.

4. Bauliche und sonstige Nutzung

Art der Nutzung:

Das Baugebiet wird unverändert als Mischgebiet (MI) mit Ausschluss einzelner Nutzungsarten festgesetzt, die in § 6 BauNVO allgemein vorgesehen sind (Geschäfts- und Bürogebäude, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Anlagen der zentralen Verwaltung, sonstige Gewerbebetriebe (außer landengebundenen Dienstleistungsgewerbe) – vgl. fortgeltende Textfestsetzungen 1.4.1 – 1.4.3. Die Beschränkung von Einzelhandelseinrichtungen und Ladengeschäften auf jeweils max. 200 m² Nutzfläche/Einheit und deren Zulassung nur in den Erdgeschossbereichen besteht ebenfalls fort (TF 1.4.4, 1.4.5).

Diese bestehende Nutzungsgliederung wird mit der 8. Änderung weiter differenziert. Dazu wird der Grundstücksbereich, der der Straße Zur Seebrücke zugewandt ist, als MI 8a und der rückwärtige, dem Badeweg zugewandte Grundstücksbereich als MI 8b abgegrenzt. Für bauliche Nutzungen im Änderungsbereich, die der Straße Zur Seebrücke zugewandt sind (MI 8a), werden aufgrund der 8. Änderung Wohnungen und Übernachtungsräume von Beherbergungseinrichtungen im Erdgeschossbereich ausgeschlossen. Die Festsetzung ist auf die Ermächtigung des § 1 (7) BauNVO gestützt. Mit der Festsetzung soll eine weitere Anreicherung und Verbesserung des Versorgungsangebotes für die Badegäste an diesem touristischen Schwerpunkt im Ortsgefüge erreicht werden. Die Festsetzung ist überwiegend gemeinnützig. Sie bewirkt, dass im Mischgebiet MI 8 im Erdgeschoss an der Straße Zur Seebrücke nur eine Nutzung für touristische Infrastruktureinrichtungen möglich ist (z.B. Läden, Gastronomie, Servicräume von Hotels).

Maß der Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 (2, 3) BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzung gilt im Änderungsbereich unverändert fort.

Die nunmehr zwingende Reservierung des Erdgeschosses im MI8 für touristische Infrastruktureinrichtungen reduziert die für andere zulässige Nutzungsarten „frei“ verfügbaren Nutzflächen um ca. 15 %. Hierfür soll ein Ausgleich hergestellt werden. Im rückwärtigen Grundstücksbereich (MI 8b) wird dazu ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen. Auf diese Weise wird die zulässige Geschossfläche so erweitert, dass auf dem Grundstück weiterhin ein Beherbergungsangebot in einer marktfähigen Größe verwirklicht werden kann. Neben der Verbesserung der Attraktivität der Straße Zur Seebrücke als Laufzone (s.o.) liegt im qualitativen und quantitativen Ausbau des Beherbergungsangebotes ein besonderes Interesse der Gemeinde.

Die Zulassung von 4 Vollgeschossen am Badeweg korrespondiert mit den Festsetzungen in dem angrenzenden Ferienhausgebieten SO/F 4. Zur Gewährleistung einer angemessenen städtebaulichen Einfügung der Bebauung wird für die Baugebiete MI8a, MI 8b zusätzlich eine Bauhöhenfestsetzung (Traufhöhe, Oberkannte) eingeführt.

Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 BauNVO allgemein durch Baugrenzen festgelegt. Diese Festsetzung gilt im Änderungsbereich unverändert fort.

Im Änderungsbereich ist die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen und d für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs notwendig. Die bisherige Tiefgaragenfestsetzung wird dazu so erweitert, dass eine zur Unterbauung des Grundstücks unterhalb aller Gebäude ermöglicht wird.

Im Bereich der überbaubaren Flächen sowie auf den sonstigen Flächen des Baugrundstücks, auf denen nebenanlagen und Stellplätze zugelassen werden können, sind mehrere Bäume betroffen. Es sind Ersatzpflanzungen bzw. Wurzelschutzmaßnahmen vorzunehmen – sh. Pkt. 6.

5. Erschließung des Plangebietes

5.1. Verkehr

Der Änderungsbereich ist über die Gemeindestraßen Zur Seebrücke und Badeweg verkehrlich erschlossen; eine weitergehende planungsrechtliche Regelung über Verkehrsflächen ist deshalb nicht erforderlich.

Für den durch die zugelassene Bebauung zu erwartenden Zu- und Abgabgsverkehr sind im Bauantrag Stellplätze in ausreichender Anzahl nachzuweisen. Maßgeblich für die Anzahl ist die Stellplatzsatzung Graal – Müritz v. 28.06.2007. Für den Nachweis stehen die gem. Planzeichnung im unterirdischen Bau- raum zugelassenen Flächen sowie die baugebietsflächen zur Verfügung. Der B-Plan trifft keine Festset- zungen, die eine ebenerdige Unterbringung von Stellplätzen außerhalb der baugrenzen einschränkt (vgl. § 23 (5) BauNVO).

5.2. Technische Infrastruktur

Für die stadttechnische Erschließung des Änderungsbereichs (MI8a, MI8b) liegt die Erschließung für die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom sowie für die Ableitung von Schmutzwasser an.

Wasserversorgung, Abwasserableitung:

Für alle Belange der Wasserversorgung und der Schmutz- und Regenwasserableitung sind die Bestimmungen der einschlägigen Satzungen des Warnow Wasser- und Abwasserverbandes (WWAV) maßgebend und in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die technischen Anschlussbedingungen sind mit dem WWAV als Betreiber der Anlagen abzustimmen. Zum Anschluss des Vorhabengrundstücks ist bei der Eurawasser Nord GmbH ein Antrag auf Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungs und Abwasseranlage einzureichen.

Die Trinkwasserversorgung wird über die Versorgungsleitung DN 150 AZ in der Str. Zur Seebrücke abgesichert.

Das anfallende Schmutzwasser kann über den Freigefällesammler in der Straße Zur Seebrücke abgeleitet werden.

Das Regenwasser wird im öffentlichen System über den bestehenden Sammler zum Sandfang mit nachfolgendem Biotop (nördöstlich des Hotels Haus am Meer) abgeleitet. Es besteht eine Einleitbegren- zung. Im Bedarfsfall sind deshalb zusätzliche Speichervolumina im Bodenkörper des Baugrundstücks (Bodenaustausch, Rigoleneinbau) zur Verbesserung der örtlichen Versickerungsmöglichkeiten herzustellen. Im Rahmen der Bauanzeige ist hierzu ein Nachweis über die Regenwassererbringung zu führen.

Die Löschwasserbereitstellung wird über Hydranten im Zuge der Straße zur Seebrücke gesichert.

Hier stehen 2 B-Hydranten mit einer Versorgungsleistung von je 48 m³/h zur Verfügung, davon einer ge- genüber dem jetzigen Residenz-Hotel. Nach dem festgesetzten Nutzungsmaß ist die Versorgungslei- stung für den Grundschutz ausreichend (vgl. Arbeitsblatt W 405 des DVGW, Pkt. 4).

Energie:

Die Gas- und Elt-Versorgung wird durch die örtlichen Versorgungsunternehmen (Stadtwerke Rostock AG, e-on | e.dis) gewährleistet.

Für den Anschluss des Plangebietes an das Gas- und an das E-Netz sind geeignete Flächen gem. DIN 1998 bereitzustellen.

Für die Stromversorgung ist eine Kabelverlegungstiefe von 0,6 .. 0,8m vorgesehen. Dies ist insbesondere bei der Freiraumplanung des Baugrundstücks zu beachten. Auf die Einhaltung der Abstandsanforderungen zu elektrischen Betriebsmitteln nach DIN 0100, DIN 0101 wird hingewiesen.

Im öffentlichen Raum vor dem Grundstück 165 liegt eine Gasversorgungsleitung mit einem Hausan- schlus zum Haus Nr. 34. Bei einem Abbruch des Gebäudes ist der Hausanschluss ordnungsgemäß zu trennen; die Trennung ist bei der Stadtwerke Rostock AG zu beantragen.

Abfallwirtschaft

Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle sind durch das öffentliche Entsorgungssystem entsorgen zu lassen. Für die künftig bebauten Grundstücke besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung gem. der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises.

Die anliegenden Verkehrsflächen berücksichtigen die Lichtraumprofile und Überhanglängen der Müllfahrzeuge ausreichend (Mindestbreite im Lichten: 3,55 m) und sind für die Befahrung durch Müllfahrzeuge der kommunalen Abfallentsorgung ausreichend bemessen.

Bei der Durchsetzung des B-Planes ist zu gewährleisten, dass für jedes Objekt im Geltungsbereich 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 2004 zu entsorgen. Nichtverwertbare Abfälle des Baugeschehens sind gem. § 10 KrW-/AbfG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Unbelasteter, recyclingfähiger Bauschutt und Baustellenabfälle sind einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zur Verwertung zuzuführen. Die Nachweisführung der Abfallentsorgung richtet sich nach der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (NachwV).

Soweit Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf den Grundstücken eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 – 12 BBodSchV sind zu beachten. Auf die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird hingewiesen.

Fernmeldetechnische Versorgung:

Der Planbereich ist fernmeldetechnisch erschlossen. Eine Neuverlegung von telekommunikationslinien ist im Änderungsbereich zzt. nicht geplant.

6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz

Grünordnung:

Die Grundsätze der grünordnerischen Regelungen aufgrund der 3. Planänderung gelten für den Bereich der 8. Änderung fort. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Festsetzung einer Fläche mit Erhaltungsgebot für Bäume am Badeweg und an der nordwestlichen Grundstücksgrenze des Flst. 166 funktionslos geworden ist, da sich hier keine Bäume befinden. Die Festsetzung über das Erhaltungsgebot wird deshalb mit der 8. Änderung aufgegeben.

Aufgrund der geplanten Neubebauung ist eine Beseitigung bzw. eine Verschlechterung der Entwicklungsbedingungen für 3 als Ersatzvornahme neu gepflanzte Ahornbäume an der Nordostseite des bestehenden Hotelgebäudes zu erwarten. Für die Bäume wird deshalb im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde im Zuge der anstehenden Baumaßnahme eine Umsetzung an einen günstigeren Standort im Bereich des sog. „Wäldchens“, Flst. 7/103 der Flur 2, vorgesehen. Die Bindung zur Umsetzung richtet sich gegen den Grundstückseigentümer, da dieser im Zusammenhang mit einer früheren Ersatzmaßnahme zur Erhaltung dieser 3 Bäume verpflichtet ist.

Weiterhin sind 4 Kiefern im Hofbereich des Residenz-Hotels von der geplanten Neubebauung betroffen. Die Kiefern fallen nicht unter den Schutz des § 18 NatSchAG und sind nicht mit Erhaltungsgebot festgesetzt (rechtskräftiger B-Plan Nr. 4-5/93 i.d.F. der 3. Änderung). Sie dürfen zur Verwirklichung des Bauvorhabens deshalb gefällt werden.

Auf dem als Parkfläche mit Erhaltungsgebot für Bäume festgesetzten Flst. 7/61 der Flur 2 befinden sich 2 Buchen, die zu erhalten sind, soweit Gefahren für die Verkehrssicherheit nicht bestehen. Der Grundstückseigentümer (= Vorhabenträger Zur Seebrücke 34/Residenz) wird diesbezüglich eine Begutachtung durch einen Baum-Sachverständigen einholen. Zur Gewährleistung einer bestmöglichen Erhaltung der Bäume sind im Kronentraufbereich entsprechende Wurzelschutzmaßnahmen bei der Durchführung von Erdarbeiten einzuplanen (vgl. DIN 18920, RAS-LP4, ZTV Baumpflege).

Eingriffsregelung:

Eine Eingriffsermittlung gem. § 1a (3) BauGB ist wegen der Anwendung des beschleunigten Verfahrens entbehrlich. Eingriffe gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als vor der Planaufstellung erfolgt bzw. zulässig. Ein Ausgleich ist gem. § 1a (3) BauGB deshalb nicht erforderlich.

Unabhängig davon besteht gem. § 18 NatSchAG eine Ersatzverpflichtung für zwei Linden nördlich des hofseitigen Hotelflügels, die zur Realisierung der gepl. Tiefgarage und eines vorgesehenen Hofgebäudes gefällt werden müssen. Der Grundstückseigentümer hat für die Fällung eine Ausnahmegenehmigung nach § 18 (3) NatSchAG beantragt. Die Linden befinden sich innerhalb der nach rechtskräftigem Plan i.d.F. der 3. Änderung überbaubaren Fläche; sie sind hier nicht mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Die Ausnahmegenehmigung ist gem. § 18 (3) Nr. 1 NatSchAG deshalb zu erteilen. Die Naturschutzbehörde legt in ihrer Entscheidung über den Antrag den erforderlichen Kompensationsumfang fest. Nach dem Baumschutzkompensationserlass ergibt sich eine Ersatzpflanzung von 2 Bäumen. Die Neuanpflanzungen sollen im Planänderungsbereich auf dem als Park zu erhaltenden Flst. 7/103 der Flur 2 erfolgen (sog. „Wäldchen“). Die Realisierungsverpflichtung des Grundstückseigentümers als Verursacher ergibt sich aus dem Bescheid der Naturschutzbehörde über die Fällgenehmigung und bedarf deshalb keiner weitergehenden Regelungen auf der Ebene des B-Plans.

Artenschutz:

Die Planung beinhaltet keine Regelungen, die auf eine Kollision mit den bestehenden Artenschutznormen hinauslaufen; Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG werden nicht ausgelöst.

Klarzustellen ist dabei gleichwohl, dass bei einem Abbruch der bestehenden Gebäude des Hotels ‚Residenz‘ eine Untersuchung auf gebäudebewohnende Tierarten erforderlich ist, die i.S. des Naturschutzrechts besonders oder streng geschützt sind (Fledermäuse, gebäudebrütende Vögel), um eine Tötung, Störung oder Beeinträchtigung geschützter Arten und deren Lebensstätten auszuschließen. Werden solche geschützten Arten oder ihre Lebensstätten festgestellt, sind im Benehmen mit der Naturschutzbehörde geeignete Schutz- bzw. Ersatzmaßnahmen gem. § 44 BNatSchG (z.B. Bauzeitenregelung außerhalb der Fortpflanzungsperiode, Herstellung von Ersatzquartieren o.ä.) festzulegen.

7. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges

Für die medientechnische Ver- und Entsorgung des gepl. Baugebietes sind ausreichende Flächen nach DIN 1998, DIN 18920 freizuhalten. Soweit bei vorgesehenen Baumpflanzungen ein Abstand von 2,5 m zu den künftigen Leitungstrassen unterschritten wird, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Die Abstandsanforderungen zu elektrischen Betriebsmitteln nach DIN 0100, DIN 0101 (Kabel) bzw. die Schutzabstände nach DIN 0105 (Freileitungen) sowie die Merkblätter H162, GW 125 des Wasserversorgungsunternehmens für Schutzmaßnahmen bei Abstandsreduzierung sind zu beachten.

Auf die Meldepflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V - geologischer Dienst- sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, wird hingewiesen (§§ 4, 5 des Lagerstättengesetzes).

Bei der Erschließung und Bebauung ist es möglich, dass, bisher unbekannte Leitungssysteme aufgefunden werden. Diese sind grundsätzlich ordnungsgemäß aufzunehmen und funktionsfähig neu einzubinden.

In Abhängigkeit von der durchzuführenden Bautätigkeit sind im Plangebiet Kampfmittelfunde nicht auszuschließen. Dem Erschließungsträger und sonstigen Vorhabenträgern wird deshalb vor Bauausführung eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Munitionsbergungsdienst des LPBK empfohlen. Auf die Bestimmungen des Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (§§ 68 ff SOG M-V) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Flächeneigentümer.

Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Bei der Erschließung und Bebauung des Plangebietes sind grundsätzlich archäologische Funde möglich. Diese sind als Bodendenkmal gem. § 5 (2) Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern gesetzlich geschützt. Wenn während der Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundeigentümer, und für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 11 DSchG M-V)

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im grenznahen Raum befindet (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Im grenznahen Raum besteht ein Betretungsrecht gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten.

Anlage 4
zur Vorlage 6 45-7/2016

EINGEGANGEN
Gemeinde Graal-Müritz
03. März 2016
Erledigt 3/19/17 799

Städtebaulicher Vertrag

zwischen

Gemeinde Graal-Müritz
Ribnitzer Str. 21
18181 Graal-Müritz
vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Frank Giese

und

Bauherrengemeinschaft
Hans-Peter Schirm / IBS GmbH
Madeleine Weber
Zur Seebrücke 34
18181 Graal-Müritz

wird gemäß § 11 BauGB folgender Städtebaulicher Vertrag über die Kostentragung einer städtebaulichen Planung geschlossen:

§ 1 Präambel

Die Gemeinde Graal-Müritz stellt die Satzung über die 8. Änderung des B-Planes Nr. 4-5-93 „Müritz-West“ auf.

Folgende Planungsziele werden dabei angestrebt:

- Einführung einer horizontalen Gliederung der zulässigen Nutzungen
- Zulassung von 4 Vollgeschossen im rückwärtigen Grundstücksbereich (Badeweg)
- Prüfung vorhabenbezogener Anpassungen der überbaubaren Flächen (Baugrenzen)

Die Kosten für die Bauleitplanung werden von der IBS GmbH Planen und Bauen, Schalkau, getragen. Die Parteien gehen von Kosten in Höhe von 8.806,71,-€ aus.

§ 2

Die Bauherrengemeinschaft verpflichtet sich zur Übernahme der Kosten für Planungsleistungen auf der Grundlage des Vertrages über städtebauliche Leistungen zwischen Gemeinde und dem Architekt für Stadtplanung, Herrn Dipl.-Ing. W. Millahn.


§ 3

Forderungen der Bauherrengemeinschaft an die Gemeinde über den Inhalt und die Rechtssicherheit der Satzung über die 8. Änderung des B-Plans Nr. 4-5-93 „Müritz-West“ werden ausgeschlossen. Die Gemeinde hat die Planungshoheit entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen.

Ansprüche der Bauherrengemeinschaft, den Zeitpunkt des Inkrafttretens des B-Plans betreffend, werden gleichwohl ausgeschlossen.

Graal-Müritz, den 23.02.2016


Giese, Bürgermeister
Gemeindeverwaltung
Graal-Müritz
Ostseeheilbad
Ribnitzer Straße 21
18181 Graal-Müritz


H.-P. Schirm

IBS GmbH
Bauplanung
Projektentwicklung
Eisfelder Str. 34
96528 SCHALKAU

Ergänzung
zum städtebaulichen Vertrag vom 23.02.2016


§ 2

Die Bauherrengemeinschaft verpflichtet sich 3 bis 4 Gewerbeeinheiten auf einer Nutzfläche von insgesamt ca. 520 m² an der Straßenseite im Erdgeschoß des vorgesehenen vorderen Gebäudes (Hauptgebäude an der Straße Zur Seebrücke) zum Betrieb von Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie mit Außeneingängen für jegliche Kunden und Außengäste (insbesondere Läden mit Sortiment an Büchern, Zeitschriften, Bekleidung, Lederwaren, Foto/Optik, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Sportartikel, Strandartikel, Souvenirs, Kunsthandwerk, Drogerie, Kosmetik, Tabakwaren, Getränke, Lebensmittel sowie außen-gastronomische Einrichtungen) zu schaffen.

Die für den Hotelbetrieb erforderlichen Serviceeinrichtungen (Rezeption/Lobby, Innen-gastronomie, Sauna und Verwaltung) werden außerhalb der für die Gewerbeeinheiten vorgesehenen 520 m² Nutzfläche im Erdgeschoß des Hauptgebäudes zusätzlich geschaffen.

Graal-Müritz, 12.07.2016

Giese
Bürgermeister



H.-P. Schirm

