

Betr.: Gem. Graal-Müritz, B-Plan Nr. 4-5/93 - 10. Änderung (Entwurf v. 10.05.2021)

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

Nr.	Anschrift	Versand der Unterlagen am ...	Anzahl der ausgegeb. Expl.	Rücklauf vom ...	Bedenken, Anregungen, Hinweise <i>Berücksichtigung</i>
T01.	Bundesamt f. Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Ref. Infra I 3 PF 2963 53019 Bonn <a href="mailto:baiudbwtoeb@bundeswehr.org">baiudbwtoeb@bundeswehr.org</a>	12.05.21	@	15.05.21	-
T02.	Hauptzollamt Stralsund PF 2264 18409 Stralsund <a href="mailto:poststelle.hza-stralsund@zoll.bund.de">poststelle.hza-stralsund@zoll.bund.de</a>	12.05.21 21.06.21	@ @	31.05.21 21.06.21	- Hinweis: Zustimmungsvorbehalt (100 m von Zollgrenze / Strandlinie) - Hinweis: grenznaher Raum / Betretungsrecht
T03.	Amt f. Raumordnung und Landesplanung Doberaner Straße 114 18057 Rostock <a href="mailto:poststelle@afrrr.mv-regierung.de">poststelle@afrrr.mv-regierung.de</a>	12.05.21	@ 1	09.06.21	- Walderhaltung (LEP, RREP)), Waldumwandlungserklärung erforderlich - küstennaher Raum: Abwägung NatSch, Landschaftspflege <i>vollständig berücks.</i>
T05.	Landesamt f. innere Verwaltung M-V Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen PF 02 01 34 19018 Schwerin <a href="mailto:geodatenservice@laiv-mv.de">geodatenservice@laiv-mv.de</a>	12.05.21	@	17.05.21	-
T07.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege -Archäologie und Denkmalpflege Domhof 4/5 19055 Schwerin <a href="mailto:poststelle@lakd-mv.de">poststelle@lakd-mv.de</a>	12.05.21	@	02.07.21	(nach Fristablauf) -Empfehlung: Verzicht auf gepl. baul. Erweiterung; Erhaltung d. s/b Wirkung d. Seenotrettungsstation <i>teilweise berücks.</i>
T10.	StALU Mittleres Mecklenburg An der Jägerbäk 3 18069 Rostock <a href="mailto:poststelle@stalumm.mv-regierung.de">poststelle@stalumm.mv-regierung.de</a>	16.04.20 12.04.21 12.05.21 30.06.21 27.09.21	@ @ @ @ @	25.05.20 - 15.06.21 - 29.09.21	- allg. Stellungnahme - - Bedenken Baugrenze / Klärungsbedarf wg. erford. Ausnahmegenehmigung §§ 89,136(3) LWaG bzgl. vorläuf. Bauabstandslinie/Baufreihaltfläche - Überflutungsgefährdung (VorsorgemaßBHW) - - innerbehördl. Klärungsbedarf des Umganges mit klimawandelbedingtem Meeresspiegelanstieg und des hierauf bezugnehmenden Vorsorgemaßes <i>teilweise berücks.</i>

Nr.	Anschrift	Versand der Unterlagen am ...	Anzahl der ausgegeb. Expl.	Rücklauf vom ...	Bedenken, Anregungen, Hinweise <i>Berücksichtigung</i>
T14.2	Landesforst M-V Forstamt Billenhagen Billenhagen 3 18184 Blankenhagen <a href="mailto:billenhagen@lfoa-mv.de">billenhagen@lfoa-mv.de</a>	12.05.21 20.05.21	@ 1	18.06.21 01.07.21	Fristverlängerung - kein Waldumwandlungserfordernis - Zustimmung Abstandsunterschreitung <i>vollständig berücks.</i>
T14.1	Landesforst Mecklenburg-Vorpommern AöR Vorstand – Hrn. Baum F.-Reuter-Pl.9 17139 Malchin <a href="mailto:Manfred.baum@lfoa-mv.de">Manfred.baum@lfoa-mv.de</a>	12.04.21	@	10.05.21	- Windwurf, Waldabstand
T15.	Polizeiinspektion Güstrow Schwaaner Str. 24 18273 Güstrow <a href="mailto:sbe-verkehr-pi.guestrow@polmv.de">sbe-verkehr-pi.guestrow@polmv.de</a>	12.05.21	@	14.05.21	-
T16.	Landkreis Rostock Amt für Kreisentwicklung August-Bebel-Str. 3 18209 Bad Doberan <a href="mailto:bauleitplanung@lkros.de">bauleitplanung@lkros.de</a>	12.05.21  21.06.21	@ 2  @	17.06.21  18.06.21	- Prüfung Bettenkapazität, städtebaul. Einfügung - Unbestimmtheit der Ausnahmeregelung TF 2.2 (S. 3) - Darlegung § 13a (1) S. 5 BauGB (Natura 2000, Vermeidung schwerer Unfälle), - Umgebungsschutz Baudenkmal (Visualisierung/Abwicklung erford.) - UVP-Pflicht wg. kumul. Wirkung (Ostseewoge, Ostseestern) - keine Ausnahmen v. Baumschutz, Gewässerschutzstreifen - Bedenken Grundwasserabsenkung - Vorbehalt Artenschutzgenehmigung (Schwalben) - artenschutzrechtl. Betrachtung Bäume fehlt <i>teilweise berücks.</i>
T17.	WBV „Untere Warnow - Küste“ Alt Bartelsdorfer Str. 18 a 18146 Rostock <a href="mailto:WBV-Rostock@wbv-mv.de">WBV-Rostock@wbv-mv.de</a>	12.05.21	@	20.05.21	-
T18.1	Warnow Wasser- und Abwasserverband Carl-Hopp-Straße 1 18069 Rostock <a href="mailto:post@wwav.de">post@wwav.de</a>	12.05.21	@	23.06.21	- TW: öff. Netz vorh., Optimierungsbedarf HA - SW: öff. Netz vorh. - LöWa: 48m <sup>2</sup> /hx2h - NSW: Versickerung <i>vollständig berücks.</i>
T18.2	Nordwasser GmbH Carl-Hopp-Str. 1 18069 Rostock <a href="mailto:info@nordwasser.de">info@nordwasser.de</a>	12.05.21	@	-	-

Nr.	Anschrift	Versand der Unterlagen am ...	Anzahl der ausgegeb. Expl.	Rücklauf vom ...	Bedenken, Anregungen, Hinweise <i>Berücksichtigung</i>
T19	E-on e.dis Regionalbereich Nord-Mecklenburg Am Stellwerk 12 18233 Neubukow <a href="mailto:Planauskunft_N@e-dis.de">Planauskunft_N@e-dis.de</a> E.DIS Netz GmbH, MB Plummendorf Ostring 1 18320 Plummendorf <a href="mailto:EDI_Betrieb_Plummendorf@e-dis.de">EDI_Betrieb_Plummendorf@e-dis.de</a>	12.05.21 12.05.21	@ @	12.05.21 17.05.21 21.06.21 07.07.21	-online-Planauskunft: kein Ergebnis -allg. Leitungsauskunft (NS) -allg. Leitungsauskunft -allg. Informationen <i>vollständig berücks.</i>
T20	Stadtwerke Rostock AG PF 15 11 33 18063 Rostock <a href="mailto:unternehmen@swrag.de">unternehmen@swrag.de</a>	12.05.21	@	01.06.21	-allg. Leitungsauskunft (Gas) <i>vollständig berücks.</i>
T21	Deutsche Telekom Technik GmbH 01059 Dresden <a href="mailto:michael.hoehn@telekom.de">michael.hoehn@telekom.de</a>	12.05.21	@	14.05.21	-allg. Leitungsauskunft, - Hinweise f. Neuanschluss <i>vollständig berücks.</i>
T26	Tourismusverband M-V e. V. Konrad-Zuse-Straße 2 18057 Rostock <a href="mailto:tourismus.mv@auf-nach-mv.de">tourismus.mv@auf-nach-mv.de</a>	12.05.21	@	-	-
T27	Industrie- und Handelskammer Rostock Ernst-Barlach-Str. 1-3 18055 Rostock <a href="mailto:info@rostock.ihk.de">info@rostock.ihk.de</a>	12.05.21	@	17.06.21	-

Öffentlichkeit

Ö01	██████████ 18181 Graal - Müritz	§ 13a (3)		06.04.21 30.05.21 (mdl. ?)	- 1,5 m Aufschüttung + Zunahme Versiegelung → Schutzbedürfnis Oberflächenwasser, → Bedenken gg. Tieflage des Nachbargrundstücks - Bedenken wg. planbedingten Grundwasseranstiegs (mdl. Völpel / ██████████) <i>vollständig berücks.</i>
Ö02	██████████	§ 13a (3)		06.04.21 (05.04.21)	- Bekanntmachungsmängel - UVP-Erfordernis - Waldschäden durch Windverwirbelung: Änderung Gebäudeausrichtung, Baukörpergliederung <i>nicht berücks.</i>

Gemeinde Graal-Müritz, Bauamt		B-Plan Nr. 04 - 10. Änderung	Anlage 1 zum Beschl Nr. ... (BA 12.10.2021)
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 10.05.2021			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
T02.	Hauptzollamt Stralsund	31.05.2021	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>1</p> <p>Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht <b>keine Einwendungen</b> gegen den Entwurf.</p> <p>Darüber hinaus gebe ich folgende <b>Hinweise</b>:</p> <p>2</p> <p>Gemäß § 15 Abs. 1 Zollverwaltungsgesetz – ZollVG – dürfen Bauten innerhalb einer Entfernung von 100 Metern, in Orten mit geschlossener Bauweise von 50 Metern, vom deutschen Teil der Zollgrenze der Gemeinschaft nur mit Zustimmung des Hauptzollamts errichtet oder geändert werden. Die Entfernung bestimmt sich an der Küste von der Strandlinie an. Der Zustand von Grundstücken darf innerhalb dieses Geländestreifens nur mit Zustimmung des Hauptzollamts verändert werden, wenn die Veränderung über die übliche Bewirtschaftung hinausgeht. Die Zustimmung kann versagt werden, wenn die Sicherheit der Zollbelange gefährdet würde. Sind Bauarbeiten oder Veränderungen ohne Zustimmung des Hauptzollamts ausgeführt worden, so kann das Hauptzollamt verlangen, dass der frühere Zustand wiederhergestellt wird. Das vorsätzliche oder fahrlässige Errichten oder Ändern einer baulichen Anlage ohne Zustimmung des Hauptzollamts kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden (§ 31 Abs. 2 Nr. 3 ZollVG).</p> <p>Die Zustimmung wird im Rahmen eines eigenständigen Verfahrens durch mein Sachgebiet Abgabenerhebung erteilt. Die entsprechende Zustimmung kann jedoch nicht pauschal, sondern erst vor Beginn eines <u>konkreten</u> Bauvorhabens unter Vorlage der <u>individuellen</u> Planungen erteilt werden.</p> <p>Das Plangebiet ist hiervon vollständig betroffen.</p> <p>3</p> <p>Das Plangebiet befindet sich insgesamt 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.</p> <p>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).</p>		<p>Im ergänzenden Schriftwechsel (21.06./21.06.2021) wurde nochmals bestätigt, dass <u>keine Einwände gegen den Entwurf der Planänderung</u> bestehen und die ergänzenden Hinweise lediglich als abstrakte Wiedergabe geltender Rechtsvorschriften zu verstehen sind.</p> <p>Der B-Plan ersetzt nicht eine durch Bescheid zu erteilende zollrechtl. Zustimmung im Einzelfall. Jedoch hat die zollrechtl. Prüfung des Planentwurfs ergeben, dass eine <u>Gefährdung der Zollbelange nicht ersichtlich</u> ist. Es wurde klargestellt, dass eine zollrechtl. Einzelzustimmung zu Maßnahmen aufgrund des vom Hauptzollamt bereits zustimmend geprüften Bebauungsplans deshalb auch erteilt werden wird. Damit ist nicht zu befürchten, dass der Vollzug des Bebauungsplans durch nachträglich geltend gemachte zollrechtl. Vorbehalte beeinträchtigt werden wird.</p> <p><b>Es besteht kein Entscheidungserfordernis i.S.v. § 1 (7) BauGB.</b></p>	



Gemeinde Graal-Müritz, Bauamt		B-Plan Nr. 04 - 10. Änderung	Anlage 1 zum Beschl Nr. ... (BA 12.10.2021)
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 10.05.2021			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
T03.	Amt f. Raumordnung und Landesplanung	09.06.2021	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>auf Grundlage der mir vorgelegten Unterlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Satzung über die B-Planänderung mit Planzeichnung im Maßstab 1:500 und Textteil (Entwurf, Stand: 19.03.2021; ergänzt: 10.05.2021)</li> <li>- Begründung zur B-Planänderung (Entwurf, Stand: 19.03.2021; ergänzt: 10.05.2021)</li> </ul> <p>ergeht nachfolgende landesplanerische Stellungnahme zur o. g. Planung:</p> <p><b>1. Planungsinhalt</b></p> <p>Änderung des Bebauungsplans für den Grundstücksbereich „Haus Ostseestern“ (Zur Seebrücke 38), östlich der Straße Zur Seebrücke und südlich der Strandpromenade, zur Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für einen Ersatzneubau des dort vorhandenen Appartementhauses in Form einer zukunftsfähigen Ferienwohnanlage mit</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 27 Ferienappartements,</li> <li>- 3 Dauerwohnungen und</li> <li>- Tiefgarage</li> </ul> <p>im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.</p> <p>Die Planänderung beinhaltet eine Ausdehnung der Baugebietsfestsetzungen, die zu Lasten einer bisher als Wald festgesetzten Fläche (1.246 m<sup>2</sup>) geht.</p> <p>Die Ziele der 10. B-Planänderung sind aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt, der den von der Planänderung berührten Bereich als Sondergebiet für den Fremdenverkehr (SO/FV 9) darstellt.</p> <p><b>2. Beurteilungsgrundlagen</b></p> <p>Der Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4-5/93 für das Gebiet „Müritz West“ der Gemeinde Graal-Müritz wird raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) beurteilt.</p> <p><b>3. Ergebnis der Prüfung</b></p> <p>Die Planänderung beinhaltet annähernd eine Verdoppelung der Baugebietsgröße sowie auch der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Grundflächenzahl wird geringfügig angepasst und die Bauhöhe um ein Vollgeschoss auf insgesamt vier erweitert. Die touristische Nutzung bleibt als Grundzug der Planung unberührt; die bisher zugelassenen Nutzungsarten gelten unverändert fort. Eine Festsetzung über Waldflächen soll aufgegeben werden (s. o.). Damit berührt die Planänderung kleinfächig die Grundsätze der Landes- und Regionalplanung zur Walderhaltung.</p>		<p>Die landesplanerische Zustimmung zu den Zielen der 10. Planänderung wird zur Kenntnis genommen. Der Zustimmungsvorbehalt bzgl. der Einholung einer Waldumwandlungserklärung ist aufgrund der Stellungnahme des Forstamtes Billenhagen vom 01.07.2021 zum Planentwurf gegenstandslos geworden. In der SN wird festgestellt, dass „im Bereich der 10. Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93 „Müritz West“ kein Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V vorhanden ist.“ Eine Betroffenheit bestehender Waldflächen ergibt sich lediglich östlich des Änderungsbereichs wg. der Unterschreitung des gesetzl. Waldabstandes. Aufgrund der hier bereits bestehenden Bebauung mit einem geringeren Waldabstand hat die Forstbehörde für das mit der 10. Änderung zugelassene Neubauvorhaben eine Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des gesetzl. Waldabstandes um ca. 5,5 m in Aussicht gestellt.</p> <p>Aufgrund eines Bedenkenvortrags aus der Öffentlichkeit wurde im Benehmen mit der Forstbehörde und der Abt. Küstenschutz des StALU außerdem geprüft, ob die zugelassene Neubebauung Anlass zur Besorgnis von Windverwirbelungen mit der Folge erhöhter Windwurfgefahren für leeseitig liegende Waldbestände des Ortes gibt und planerische Vorsorgemaßnahmen berücksichtigt werden müssen. Mit Stellungnahme v. 10.05.2021 hat der Vorstand der Landesforst M-V dazu eingeschätzt, dass planbedingt keine maßgebliche Beeinträchtigung des Waldes zu erwarten ist, Windwurf jedoch naturgemäß an keinem Standort – weder an der Küste noch im Binnenland und auch unabhängig von der Bewirtschaftungsintensität des Waldes ausgeschlossen werden kann. Die Gemeinde geht deshalb davon aus, dass von der 10. Planänderung des B-Plans Nr. 4-5/93 keine außergewöhnlichen Beeinträchtigungen des Küstenwaldes ausgehen.</p> <p>In der Abwägung zwischen den Belangen des Tourismus und des Landschaftsbildes, des Naturschutzes und des Denkmalschutzes wurde der Entwurf der 10. Planänderung überarbeitet. Die Längenausdehnung des zugelassenen Neubaus wurde dabei aus Landschaftsbild- und Denkmalschutzgründen zur Erhaltung eines Durchblicks auf das hinterliegende „Haus am Meer“ reduziert. Zur Erhaltung der solitären Wirkung und eines vergleichsweise freistehenden Erscheinungsbildes des Baudenkmals der ehem. DGzRS-Seenotrettungsstation wurde die seeseitige Baugrenze versetzt und außerdem eine Staffelung der 2. und 3. Obergeschosse an der Westseite des zugelassenen Neubaus festgesetzt.</p> <p>Zur Ermittlung der Betroffenheit von Naturschutzbelangen wird zzt. das zu erwartende Absenkenverhalten sowie Auswirkungen der erforderlichen GW-Absenkung auf die Salzwasserintrusion, auf das grundwasserabhängige Landökosystem (insbes. den angrenzenden, gesetzlich geschützten Baumbestand auf dem südöstl. Nachbargrundstück / Flst. 7/54) und auf die benachbarten Bauwerke (insbes. das nordöstlich angrenzenden Strandkorblagergebäude / Flst. 173/2,</p>	

Gemeinde Graal-Müritz, Bauamt		B-Plan Nr. 04 - 10. Änderung	Anlage 1 zum Beschl Nr. ... (BA 12.10.2021)
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 10.05.2021			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
T03.	Amt f. Raumordnung und Landesplanung	09.06.2021	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Wälder sollen gemäß LEP-Programmsatz 4.5 (9), Waldfunktionen und Walderhaltung, nicht nur wegen ihres forstwirtschaftlichen Nutzens und dem für andere Wirtschaftsbereiche, sondern auch wegen ihrer ökologischen Funktionen, ihrer Wohlfahrts-/Erholungswirkung für die Bevölkerung sowie der Bedeutung für den Klimaschutz erhalten und ausgebaut, gepflegt und durch nachhaltige Nutzung entwickelt werden. Gemäß RREP-Programmsatz G 5.4 (7) sollen Eingriffe und Belastungen, die die allgemeine Funktionsfähigkeit und die Funktionen der Wälder erheblich beeinträchtigen vermieden werden. Bei Entwicklungen im küstennahen Raum kommt einer sorgfältigen Abwägung von Wohn-, Gewerbe- und Sondergebietsflächenausweisungen sowie von Einrichtungen des Tourismus – auch gegenüber den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege – eine besondere Bedeutung zu.</p> <p>Belange der Raumordnung stehen den Planungszielen der 10. Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93 für das Gebiet „Müritz West“ der Gemeinde Graal-Müritz nicht entgegen, wenn durch die untere Forstbehörde eine Waldumwandlungserklärung nach § 15 LWaldG M-V erfolgt.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 4-5/93 ist im Amt unter der ROK-Nr. <b>2_247/93</b> erfasst.</p>		<p>/3, /4 und das Baudenkmal DGzRS-Gebäude / Flst. 3/1) gutachterlich untersucht. Hieraus erforderlichenfalls abzuleitende Maßnahmevorschläge zur Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen (z.B. Baumschädigungen, Standsicherheit der Nachbarbebauung) werden sodann in den Planunterlagen berücksichtigt.</p> <p><b>Die Anregungen werden vollständig berücksichtigt.</b></p>	

Gemeinde Graal-Müritz, Bauamt		B-Plan Nr. 04 - 10. Änderung	Anlage 1 zum Beschl Nr. ... (BA 12.10.2021)
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 10.05.2021			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
T05.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege	02.07.2021	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Diese Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Landesdenkmalfachbehörde und als Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) Pkt. 6 DSchG MV):</p> <p>Das Plangebiet befindet sich unmittelbar östlich der denkmalgeschützten ehem. Seenotrettungsstation. Dabei handelt es sich um ein eingeschossiges, backsteinsichtiges Gebäude. Gegenstand der Planänderung ist die Vergrößerung des Baugebiets, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Erweiterung der Bauhöhe um 1 Vollgeschoss erweitert (insgesamt 4 Vollgeschosse). Die Bauhöhe orientiert sich an den benachbarten Hotelgebäuden mit 3 bzw. 4 Geschossen.</p> <p><b>Empfehlung:</b></p> <p>Es wird empfohlen, auf die geplante Intensivierung und Vergrößerung des Baugebiets zu verzichten.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Auf das Denkmal Seenotrettungsstation ist der denkmalrechtliche Umgebungsschutz anzuwenden, der gewährleisten soll, dass die jeweils besondere Wirkung nicht geschmälert wird, die das Denkmal als Zeugnis der Geschichte, als Kunstwerk, als wissenschaftliches Objekt oder als charakteristisches städtebauliches Element aufweist. Die Seenotrettungsstation wurde 1907 nicht inmitten eines dicht bebauten städtischen Areals, sondern innerhalb eines sich durch teilweise beachtliche Freiflächen auszeichnenden Küstenbereiches errichtet. Die Wirkung des Gebäudes ist zwar in der Vergangenheit durch die mehrgeschossige Umgebungsbebauung (Hotel Ostseewoge) eingeschränkt worden, aber durch den Rücksprung des Gebäudes nach Süden vor allem von der Strandpromenade aus noch gegeben. Während jetzt noch Durchblicke in die Tiefe des Straßenzuges "Zur Seebrücke" möglich sind, wird durch die geplante Bebauung eine Riegelwirkung erzeugt, wodurch die Seenotrettungsstation zwar nicht ihren historischen Aussagewert einbüßt, jedoch seine stadtgeschichtlichen und städtebauliche Aussage. Dadurch werden das Erleben und die Erfahrbarkeit der bestehenden Bausubstanz, die Gegenstand des Denkmalschutzes ist, negativ beeinflusst.</p> <p>Vorgang besteht aus:  ORI210517_010002E02.xml  ORI210517_010002E02.pdf</p>		<p>Der Empfehlung, auf die Zulassung einer vergrößerten Neubebauung und einer intensiveren touristischen Nutzung des Standortes zu verzichten, wird nicht gefolgt. Denn die Gewährleistung eines qualitativ hochwertigen Beherbergungsangebotes bestimmt das Gesicht des Ostseeheilbades und dient insbesondere der Sicherung der wesentlichen Erwerbsgrundlage der Bevölkerung.</p> <p>Aus Gründen der Einfügung in das Landschaftsbild und zur Erhaltung eines vergleichsweise freistehenden Erscheinungsbildes des Baudenkmals der ehem. DGzRS-Seenotrettungsstation wurde der Planentwurf jedoch überarbeitet und den Bedenken damit teilweise entsprochen. Die solitäre Wirkung des Baudenkmals wurde dazu gegenüber dem 1. Planentwurf durch veränderte Festsetzung der zugelassenen Baugrenzen stärker berücksichtigt: Staffelung der 2. und 3. Obergeschosse an der Westseite des zugelassenen Neubaus; Verschiebung/Drehung der see-seitigen Baufront nach Süden. Aus Landschaftsbildgründen und zur Erhaltung des Durchblicks auf das hinterliegende „Haus am Meer“ wurde außerdem die Längenausdehnung des zugelassenen Neubaus reduziert.</p> <p>Klarzustellen ist allerdings auch, dass die beschriebene Solitärstellung des DGzRS-Gebäudes historisch nur einen kurzen Moment währte. Denn bereits 1908, also 1 Jahr nach Errichtung der Seenotrettungsstation, rückte das „Adlerbad“ heran und bildete den Ausgangspunkt für das heutige Appartementhaus „Ostseestern“ und seine Umgebungsbebauung. Die Momentaufnahme des freistehenden DGzRS-Gebäudes wird deshalb auch mit Blick auf den seit seiner Errichtung eingetretenen Funktionswandel zum sich entwickelnden Badewesens nicht als beherrschendes städtebauliches Entscheidungskriterium bewertet. Die für die Erhaltung der städtebaulichen Wirkung des Baudenkmals bedeutsame Freifläche zwischen der Strandpromenade und dem zugelassenen Neubau wird erhalten bzw. sogar erweitert. Diesem Aspekt des Bedenkenvortrags kommt der Planentwurf insoweit nach.</p> <p><b>Die Anregung wurde teilweise berücksichtigt.</b></p>	

Gemeinde Graal-Müritz, Bauamt		B-Plan Nr. 04 - 10. Änderung	Anlage 1 zum Beschl Nr. ... (BA 12.10.2021)
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 10.05.2021			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
T10.	StALU Mittleres Mecklenburg	15.06.2021	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p><u>Naturschutz, Wasser, Boden:</u></p> <p><b>Zum derzeitigen Zeitpunkt ist eine abschließende Stellungnahme und die Erteilung des wasserrechtlichen Einvernehmens und einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 136 (3) LWaG zur o.g. 10. Änderung des B-Planes Nr. 4-5/93 aus küstenschutztechnischer Sicht nicht möglich.</b></p> <p>Die 10. Änderung beinhaltet eine vorläufig mitgeteilte Bauabstandslinie. Es besteht bezüglich der einzuhaltenden Bauabstandslinien und der Festsetzung entsprechender Baufreihalteflächen und Vorsorgemaßnahmen des Küstenschutzes Klärungsbedarf, da gemäß §136 (3) und § 89 LWaG das Einvernehmen und das Vorliegen einer Ausnahmegenehmigung der zuständigen Wasserbehörde erforderlich ist.</p> <p>Hinweise:</p> <p>Zum B- Plan Nr. 4-5/93 der Gemeinde Graal-Müritz wurden seitens der Abteilung 4 des StALU MM bereits mehrere Stellungnahmen abgegeben, welche alle grundsätzlich auch weiterhin ihre Gültigkeit behalten.</p> <p>In der vorliegenden 10. Änderung des B-Planes Nr. 4-5/93 werden Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes, welche durch das StALU MM zu vertreten sind, berührt. Die geplante Änderung betrifft einen Küstenabschnitt der innerhalb des Küstenschutzgebietes „Graal-Müritz“ (§ 136 LWaG) und im 200 m- Küstenschutzstreifen (§ 89 LWaG) liegt.</p> <p><u>Klärungsbedarf:</u></p> <p>Am 25.05.<sup>2020</sup>2021 erfolgte eine Stellungnahme des StALU MM per E-Mail auf eine Anfrage des Bauamtes Graal-Müritz zum o.g. Sachverhalt. Die in dieser Stellungnahme getroffenen Aussagen behalten grundsätzlich Ihre Gültigkeit.</p> <p>Die durch das StALU MM übermittelte Abstandslinie wurde übernommen. Die Lage der im Lageplan dargestellten Linie kann bestätigt werden. Selbige schneidet jedoch die innere Baugrenze.</p> <p>Die Bedeutung der unterschiedlichen inneren und äußeren Bebauungslinien ist nicht hinreichend klar. Es ist festzuhalten, dass für Vorhaben mit einer zu veranschlagenden Nutzungsdauer von 100 a ausschließlich die innere Bebauungslinie einschlägig ist. Allenfalls für Vorhaben mit einer Nutzungsdauer von 25-50 a erscheint die äußere Bebauungslinie als u.U. geeignet.</p> <p>Nennenswerte Bereiche innerhalb der zulässigen Bebauungsgrenzen befinden sich nach wie vor im potentiell überflutungsgefährdeten Bereich. Diesem Umstand wird durch die geforderte Mindestfußbodenhöhe von 2,90 m NHN Rechnung getragen. Mit Hinblick auf die Einführung des Vorsorgemaßes 2120 sind diese Bereiche jedoch weiterhin innerhalb des zu veranschlagenden Nutzungszeitraumes potentiell überflutungsgefährdet.</p>		<p>Die Festsetzungen der 10. Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93 sind an einer sog. „Bauabstandslinie“ ausgerichtet, die von der Dezernatsgruppe Küste des StALU im frühzeitigen Verfahren der Planänderung vorgegeben wurde und deren Bedeutung sich als südliche Grenze einer faktischen Baufreihaltezone darstellt (Vermerk v. 16.03.2021). Die Ermächtigung des StALU als zust. Wasserbehörde zur Untersagung eines Bauvorhabens bzw. zur Gewährung einer Ausnahme vom allgemeinen Bauverbot im Küstenschutzgebiet ergibt sich aus §§ 89, 136 LWaG M-V (vgl. Planbegründung S. 5).</p> <p>Die Gemeinde übernimmt diese Nutzungsbeschränkung, betreffend das private Eigentum an den Grundstücken 7/77, 172/1, 172/2 nachrichtlich gem. § 9 (6) BauGB in den B-Plan. Denn die nachrichtliche Übernahme bildet die Voraussetzung für eine Zustimmung des StALU als zust. Wasserbehörde zu dem B-Plan nach §§ 89 (4), 82 (2) LWaG M-V und für die Erteilung einer Ausnahme nach § 136 LWaG M-V – also insoweit für die Vollzugsfähigkeit der 10. Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93.</p> <p>Die Gemeinde geht dabei davon aus, dass die Erforderlichkeit der Freihaltung der Fläche für Küstenschutz Zwecke trotz der auch in unmittelbarer Nachbarschaft im Bauabstandsbereich verbleibenden Bauwerke (Cafe „Seestern“ Flst. 3/1; Strandkorblager Flst. 173/2, /4) und trotz des nach der zzt. rechtskräftigen B-Planfassung bestehenden Bebauungsanspruchs auf Flst. 172/1, 172/2 geprüft wurde und dass unter dieser Voraussetzung die Angemessenheit und Verhältnismäßigkeit des Eigentumseingriffs schlüssig abgewogen worden ist.</p> <p>Mit dem (überarbeiteten) 2. Entwurf der 10. Planänderung wird die vorgegebene Bauabstandslinie durch Festsetzung der Baugrenze oberirdisch nunmehr strikt eingehalten. Im Baugenehmigungsverfahren / auf Vorhabenebene können gem. § 23 (5) BauNVO geringfügige Übertretungen durch untergeordnete Bauteile geprüft werden. Die gepl. Tiefgarage, soll als Kompromisslösung unterirdisch teilweise in den Baufreihaltbereich hineinreichend zugelassen werden, weil die erford. Stellplatzzahl bei der nochmals reduzierten Baufeldgröße und insbesondere aufgrund seiner Verjüngung nach Osten anders nicht untergebracht werden könnte. Alternativ müssten 10 Stpl. ebenerdig angeordnet werden – am nordöstlichen Grundstücksrand, ebenfalls im Baufreihaltbereich.</p> <p>Die „inneren“ und „äußeren“ Baugrenzen dienen einer geschossweise gestaffelt geregelten Bauhöhe. Die Bauhöfestsetzungen beziehen sich auf diese Baugrenzen. Die differenzierte Regelung berücksichtigt die Erfordernisse des Denkmalschutzes und des Landschaftsbildes.</p>	




Gemeinde Graal-Müritz, Bauamt		B-Plan Nr. 04 - 10. Änderung	Anlage 1 zum Beschl Nr. ... (BA 12.10.2021)
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 10.05.2021			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
T10.	StALU Mittleres Mecklenburg	15.06.2021	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>In diesem Zusammenhang ist vor allem die Aufschüttungsfläche seeseitig der Bebauungslinien nennenswert. Während eine Aufschüttung hier keine unmittelbare küstenschutztechnische Relevanz hat, erscheint eine Geländeerhöhung mit Hinblick auf die gemachten Forderungen zur Mindestfußbodenhöhe und die tatsächliche Geländehöhe im Bereich der Baufenster als deutlich dringlicher.</p> <p>Sonstige von unserer Behörde zu vertretende Belange sind vom o.g. Vorhaben nicht berührt.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen.</p>		<p>Zu der gem. Vorabstimmung festgesetzten Mindestfußbodenhöhe von 2,90 m DHHN konnten der Stellungnahme keine weitergehenden Forderungen entnommen werden. Die Gemeinde geht hierzu deshalb von Einvernehmen aus.</p> <p>Nachdem die Gemeinde die Neubauabsicht auf Flst. 7/80,172/1 erstmals bereits mit Schr. v. 16.04.2020 beim StALU angezeigt hat und seit 10/2020 um konkrete Abstimmung mit dem StALU bemüht ist, wird auf der Grundlage des 2. Entwurfs der 10. Planänderung nunmehr gebeten, abschließend über die Vereinbarkeit der Planänderung mit den Belangen des Küstenschutzes und der Überflutungsgefährdung zu entscheiden.</p> <p><b>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. (Um Zustimmung zur Tiefgarage wird gebeten.)</b></p> <p>Die Gemeinde hatte m. Schr. v. 13.04.2021 außerdem um eine fachl. Einschätzung aus Sicht des Küstenschutzes gebeten, inwieweit Windverwirbelungen und erhöhte Windwurfgefahren für die Küstenwaldbestände leeseitig des zuzulassenden Neubaus planerisch relevant sein könnten. Denn in einem diesbezüglichen Bedenkenvortrag aus der Öffentlichkeit wurde darauf verwiesen, dass das StALU eine solchen Gefahr bestätigt hätte. Auf eine Rückäußerung und nähere Positionierung hat das StALU leider verzichtet. Die Gemeinde konnte sich bei der Prüfung insoweit nur auf die Auffassung der Landesforstanstalt als zuständige Fachbehörde stützen. Hier wurde eingeschätzt, dass eine maßgebliche Beeinträchtigung des Waldes durch das zugelassene Vorhaben nicht zu erwarten ist, Allgemein sowohl an der an der Küste als auch im Binnenland bestehende Windwurfgefahren können dabei selbstverständlich nicht ausgeschlossen werden. Für eine Berücksichtigung besonderer planerischer Vorsorgemaßnahmen sieht die Gemeinde deshalb an diesem Standort bzw. in diesem Planverfahren keine Veranlassung.</p>	

Gemeinde Graal-Müritz, Bauamt		B-Plan Nr. 04 - 10. Änderung	Anlage 1 zum Beschl Nr. ... (BA 12.10.2021)
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 10.05.2021			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
T14.1	Landesforst M-V AöR, Vorstand	10.05.2021	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>der Vorstand der Landesforst M-V hat mich beauftragt Ihr Schreiben vom 12.04.2021 zu beantworten. Zunächst möchte ich mich für Ihr Schreiben bedanken. Aufgrund der Bedenken eines Einwohners im Anschluss an die frühzeitige Information der Öffentlichkeit über das o.g. Vorhaben, haben Sie um eine Einschätzung seitens der Unteren Forstbehörde gebeten. Zu dem Ersatzneubau des Appartmenthauses „Ostseestern“ kann ich Ihnen folgendes mitteilen.</p> <p>Der Vorhabenstandort befindet sich in einem bebauten Gebiet, direkt hinter der Düne. Im Umkreis gibt es bereits walddnahe Gebäude. Es handelt sich um einen Ersatzneubau auf einer auch bisher schon bebauten Fläche. Das Gebäude soll nicht unmittelbar an den Wald angrenzend, sondern in zweiter Reihe vom Wald aus gebaut werden.</p> <p>Bezüglich § 20 LWaldG M-V, nach dem zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung von baulichen Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten ist (Waldabstand), ist folgendes festzustellen.</p> <p>Das geplante Bauvorhaben unterschreitet den gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstand um etwa 5,5 m (Schätzung anhand des Lageplans). Es handelt sich um ein Gebäude, das für den Aufenthalt von Menschen nach § 3 Abs. 1 WAbstVO M-V vorgesehen ist. Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes können im vorliegenden Fall zugelassen werden, wenn es sich um die Schließung einer Baulücke handelt und der geprägte Waldabstand dabei nicht unterschritten wird. Benachbarte an der Waldgrenze liegende Gebäude, die ebenfalls dem Aufenthalt von Menschen dienen, halten im Schnitt einen Waldabstand von etwa 23,6 m ein. Das geplante Bauvorhaben, welches etwa 24,5 m von der Waldgrenze entfernt liegt, unterschreitet den geprägten Waldabstand somit nicht weiter. Einer Ausnahme von der Einhaltung des Waldabstandes von 30 m kann demnach zugestimmt werden.</p> <p>Seitens der unteren Forstbehörde werden keine maßgeblichen Beeinträchtigungen des Waldes erwartet. Aus diesen Gründen gibt es keine Einwände gegen den vorliegenden Entwurf des Bauvorhabens. Trotz dieser Einschätzung kann Windwurf selbstverständlich nicht abschließend ausgeschlossen werden. Dies kann man naturgemäß an keinem Standort vollkommen ausschließen, weder an der Küste noch im Binnenland, ob bewirtschaftet oder nicht.</p> <p>Der südlich angrenzende Baumbestand kann seitens der Forstbehörde nicht beurteilt werden, da es sich hierbei nicht um Wald i.S. LWaldG M-V handelt.</p>		<p>Die Gemeinde wollte aufklären, ob planungsrelevante Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der zuzulassende Neubau Windverwirbelungen auslösen und in Verbindung damit eine Gefährdung des Küstenwaldes bewirken könnte.</p> <p>Die Gemeinde schließt sich der fachlichen Einschätzung an, dass eine maßgebliche Beeinträchtigung des Waldes durch das zugelassene Vorhaben nicht zu erwarten ist. Die Einschränkung in Bezug auf allgemein sowohl an der an der Küste als auch im Binnenland bestehende Windwurfgefahren ist dabei naturgemäß zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Diese Einschätzung wurde in einer Abstimmung zwischen der Forstbehörde, der Naturschutzbehörde, der Küstenschutzbehörde und dem beauftragten Planer für diesem Standort bzw. für dieses Planverfahren bestätigt (Vermerk v. 24.06.2021). Für eine Berücksichtigung besonderer planerischer Vorsorgemaßnahmen sieht die Gemeinde deshalb keine Veranlassung.</p> <p><b>Es besteht kein Entscheidungserfordernis i.S.v. § 1 (7) BauGB.</b></p>	

Gemeinde Graal-Müritz, Bauamt		B-Plan Nr. 04 - 10. Änderung	Anlage 1 zum Beschl Nr. ... (BA 12.10.2021)
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 10.05.2021			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
T14.2	Forstamt Billenhagen	01.07.2021	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>zu o.g. Beteiligungsverfahren baten Sie mich als Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 12.05.2021 um Stellungnahme. Planungsanlass ist der geplante Neubau der Ferienwohnanlage „Ostseestern“, welcher im Vergleich zum Bestandsgebäude deutlich größer ist. Nach Prüfung der zur Verfügung gestellten Unterlagen teile ich Ihnen auf Grundlage des Landeswaldgesetzes M-V (LWaldG M-V) und der Waldabstandsverordnung M-V<sup>3</sup> abschließend folgendes mit.</p> <p><b>I. Rechtliche Grundlagen</b></p> <p>Folgende Festlegungen des LWaldG M-V sind für den B-Plan und die in dessen Geltungsbereich geplanten Maßnahmen von Belang:</p> <p>1.) § 2 Wald</p> <p>Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes ist jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche. Waldgehölze sind alle Waldbaum- und Waldstraucharten. Bestockung ist der flächenhafte Bewuchs mit Waldgehölzen, unabhängig von Regelmäßigkeit und Art der Entstehung.</p> <p>In der Regel ist dies ein zusammenhängender Bewuchs mit Waldgehölzen mit einer Mindestflächengröße von 2.000 m<sup>2</sup>, einer mittleren Breite von 25 Metern, und einer mittleren Höhe von mindestens 1,5 Metern oder zusätzlich einem Alter von 6 Jahren im Falle von Waldsukzessionen und mit einer Überschildung von mindestens 50% bei jungen Beständen oder eine Bestockung von 50% des Vollbestandes (nach den üblichen Ertragstafeln) bei älteren Beständen. Als Wald gelten auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldwiesen, Waldblößen, Lichtungen, Waldpark- und Walderholungsplätze sowie als Vorwald dienender Bewuchs.</p> <p>Nicht als Wald i.S.d.G. gelten in der Feldflur oder im bebauten Gebiet gelegene kleinere Flächen, die mit einzelnen Baumgruppen, Baumreihen oder Hecken bestockt sind und mit Waldgehölzen bestockte Grundflächen, die die Mindestgröße von 0,2 ha nicht erreichen.</p> <p>2.) § 10 Sicherung der Funktionen des Waldes bei Planungen und Maßnahmen von Trägern öffentlicher Vorhaben</p> <p>Die Träger öffentlicher Vorhaben haben bei Planungen und Maßnahmen, die eine Inanspruchnahme von Waldflächen vorsehen oder die in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können, die Funktionen des Waldes nach § 1 Absatz 2 angemessen zu berücksichtigen. Sie dürfen Wald nur in Anspruch nehmen, soweit die Planungen und Maßnahmen nicht auf anderen Flächen verwirklicht werden können und nicht die Erhaltung des Waldes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, z.B. bei wesentlicher Beeinträchtigung von Wald mit besonderen Schutz- oder Erholungsfunktionen.</p>		<p>Die Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.</p>	



Gemeinde Graal-Müritz, Bauamt		B-Plan Nr. 04 - 10. Änderung	Anlage 1 zum Beschl Nr. ... (BA 12.10.2021)
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 10.05.2021			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
T14.2	Forstamt Billenhagen	01.07.2021	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Des Weiteren sind die Forstbehörden bereits bei der Vorbereitung der Planungen und Maßnahmen zu unterrichten und anzuhören sowie ihre Entscheidungen im Einvernehmen mit den zuständigen Forstbehörden zu treffen, soweit nicht nach § 45 Absatz 2 des Bundeswaldgesetzes und sonstigen Rechtsvorschriften eine andere Form der Beteiligung vorgeschrieben ist oder Bundesrecht dem entgegensteht.</p> <p>3.) § 20 Abstand baulicher Anlagen zum Wald</p> <p>Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von <u>30 Metern zum Wald</u> einzuhalten (Waldabstand). Die oberste Forstbehörde hat dazu die Waldabstandsverordnung (WAbstVO M-V) erlassen, nach welcher der Waldabstand von der Außenkante der baulichen Anlage bis zur Waldgrenze gemessen wird. Die Waldgrenze wird durch die Traufkante gebildet.</p> <p><b>II. Waldbetroffenheit</b></p> <p>Nach Prüfung der örtlichen Gegebenheiten ist festzustellen, dass im Bereich der 10. Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93 „Müritz West“ kein Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V vorhanden ist. Die in der aktuell gültigen Fassung des o.g. B-Plans eingezeichneten Waldflächen angrenzend an das SO2 und SO3 erfüllen die notwendigen Kriterien nicht. Vor Ort konnten keine Hinweise dafür gefunden werden, dass der Waldzustand unerlaubterweise beseitigt wurde. Aus diesem Grund wird seitens der Unteren Forstbehörde davon ausgegangen, dass die Waldeigenschaft fälschlicherweise in die Planzeichnung eingetragen wurde.</p> <p>Allerdings grenzt Wald unmittelbar an die östliche Grenze des Geltungsbereichs des B-Plans und an das Gebiet der 10. Änderung an und ist somit indirekt von den Planungen betroffen. Gemäß § 20 LWaldG M-V ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf [...] bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten (Waldabstand). Die Waldabstandsverordnung M-V regelt dazu Ausnahmen. Über die Zulassung von Ausnahmen entscheidet die Forstbehörde. Ausnahmegenehmigungen sind Einzelfallentscheidungen und können nur für konkrete Vorhaben erteilt werden, da die Erteilung an definierte Bedingungen geknüpft ist.</p> <p>Der vorliegende Änderungsentwurf dient der Umsetzung eines ganz bestimmten Bauvorhabens und kann somit vorhabensbezogen geprüft werden. Der Vorhabenstandort befindet sich in einem bebauten Gebiet, direkt hinter der Düne. Im Umkreis gibt es bereits waldnahe Gebäude. Es handelt sich um einen Ersatzneubau auf einer auch bisher schon bebauten Fläche. Das geplante Vorhaben soll nicht unmittelbar an den Wald angrenzend, sondern in zweiter Reihe vom Wald aus gebaut werden. Es unterschreitet den gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstand um etwa 5,5 m (Schätzung aus dem Luftbild anhand des Lageplans und einer Begehung). Es handelt sich um ein Gebäude, das für den Aufenthalt von Menschen nach § 3 Abs. 1 WAbstVO M-V vorgesehen ist.</p>		<p>Die Waldeigenschaft von Flächen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4-5/93 ist auf der Grundlage des LWaldG M-V i.d.F. v. 18.12.1995 in Abstimmung mit der unt. Forstbehörde nachrichtlich in den B-Plan übernommen. Die Gemeinde schließt sich jedoch der Auffassung an, dass für die besagten Flächen nach akt. Beurteilung und unter Berücksichtigung der Vorschriften der akt. Fassung des LWaldG keine Waldeigenschaft vorliegt und die Einholung einer Waldumwandlungserklärung gem. § 15a LWaldG deshalb nicht erforderlich ist. Die Planbegründung wurde dahingehend berichtigt.</p> <p>Die östlich benachbarte Waldfläche wurde bisher nicht in Betracht bezogen. Die Hinweise zur Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes um ca. 5,5 m und eine Information über das dazu erklärte Einvernehmen der Forstbehörde wurden in der Planbegründung ergänzt. Das Einvernehmen der Forstbehörde zu dem vorgelegten Planentwurf v. 19.03./10.05.2021 hat befreiende Wirkung von den Waldabstandsvorschriften, denn gem. § 20 (3) LWaldG bedarf es auf Vorhabenebene keiner gesonderten Ausnahmeentscheidung zur Unterschreitung des Waldabstandes mehr.</p> <p><b>Die Anregungen werden vollständig berücksichtigt.</b></p>	

Gemeinde Graal-Müritz, Bauamt		B-Plan Nr. 04 - 10. Änderung	Anlage 1 zum Beschl Nr. ... (BA 12.10.2021)
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 10.05.2021			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
T14.2	Forstamt Billenhagen	01.07.2021	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes können im vorliegenden Fall zugelassen werden, wenn es sich um die Schließung einer Baulücke handelt oder bei Vorhaben, die sich an eine bestehende Bebauung anschließen und der geprägte Waldabstand in beiden Fällen nicht unterschritten wird (§ 3 Abs. 1 und 2 WAbstVO M-V). Benachbarte an der Waldgrenze liegende Gebäude, die ebenfalls dem Aufenthalt von Menschen dienen, halten im Schnitt einen Waldabstand von etwa 23,6 m ein. Das geplante Bauvorhaben, welches etwa 24,5 m von der Waldgrenze entfernt liegt, unterschreitet den geprägten Waldabstand somit nicht weiter. Eine Ausnahme von der Einhaltung des Waldabstandes von 30 m kann demnach erteilt werden.</p> <p>Seitens der unteren Forstbehörde werden keine maßgeblichen Beeinträchtigungen des Waldes durch die Umsetzung des Vorhabens erwartet. Aus diesen Gründen gibt es keine Einwände gegen den vorliegenden Entwurf. Dem Entwurf der 10. Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93 „Müritz West“ der Gemeinde Graal-Müritz, Landkreis Rostock kann in seiner vorgelegten Form zugestimmt werden.</p> <p>Mit freundlichem Gruß Im Auftrag </p>			

Gemeinde Graal-Müritz, Bauamt		B-Plan Nr. 04 - 10. Änderung	Anlage 1 zum Beschl Nr. ... (BA 12.10.2021)
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 10.05.2021			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
T16.	Landkreis Rostock	17.06.21	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Die Gemeinde Graal-Müritz strebt die Änderung des Bebauungsplans für den Grundstücksbereich „Haus Ostseestern“ (Zur Seebrücke 38), östlich der Straße Zur Seebrücke und südlich der Strandpromenade, zur Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für einen Ersatzneubau des dort vorhandenen Appartementhauses in Form einer Ferienwohnanlage mit 27 Ferienappartements, drei Dauerwohnungen und einer Tiefgarage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB an. Die Planänderung beinhaltet eine Ausdehnung der Baugebietsfestsetzungen. Die Ziele der 10. Bebauungsplanänderung sind aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt, der den von der Planänderung berührten Bereich als Sondergebiet für den Fremdenverkehr (SO/FV 9) darstellt.</p> <p>1. Regionalplanung Das Seeheilbad Graal-Müritz ist im RREP (2011) als Tourismusschwerpunktraum festgelegt. Gemäß Kap. 3.1.3 (G 2) sollen in Tourismusschwerpunkträumen an der Küste, zu denen die Gemeinde gehört, schwerpunktmäßig Maßnahmen der qualitativen Verbesserung und größeren Differenzierung des touristischen Angebotes und der Saisonverlängerung durchgeführt werden. Da Graal-Müritz bereits über ein überdurchschnittliches touristisches Angebot verfügt, sollte die Gemeinde sich mit Kapazitätserweiterungen (Fewo/Betten) - wie in der vorliegenden Planung von 11 auf 30 Ferienwohnungen - kritisch auseinandersetzen. Dazu gehört auch eine Betrachtung des Bestandes und der bisherigen Entwicklung sowie der tatsächlichen Bedarfe.</p> <p>Zudem befindet sich der Geltungsbereich in exponierter Lage im Strandbereich von Graal-Müritz. Die geplanten Änderungen sehen nicht nur eine Verdoppelung der überbaubaren Fläche vor, sondern auch eine Erhöhung der Geschossigkeit von 3 auf 4 Geschosse. Grundsätzlich ist eine Modernisierung des vorhandenen Gebäudebestandes nachvollziehbar. Städtebaulich sollte aber nochmal kritisch geprüft werden, ob sich das geplante Gebäude ortstypisch in die vorhandene Bebauung einfügt und langfristig zur Attraktivität des Seeheilbades beiträgt.</p> <p>2. Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung Gemäß der Begründung (Punkt 1) des vorliegenden Bebauungsplanes streben die Eigentümer des Objektes „Haus Ostseestern“ (Straße Zur Seebrücke 38) einen Abriss des vorhandenen Appartementhauses und die Neuerrichtung einer Ferienhausanlage mit 27 Ferienappartements, drei Dauerwohnungen und einer Tiefgarage an. Der angestrebte Neubau ist nicht umsetzbar, da sich die überbaubare Grundstücksfläche nach dem bestehenden Bebauungsplan auf die Kontur der Bestandsbebauung beschränkt. In der Begründung zur Planung wird unter Punkt 1 angegeben, dass die Eigentümer des Objektes „Haus Ostseestern“ die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4-5/93 beantragten und die Gemeindevertretung dem Antrag am 24.09.2020 mit Aufstellungsbeschluss stattgegeben hat.</p> <p>Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.</p>		<p>Das Amt f. Raumordnung hat dem Planentwurf m. Schr. v. 09.06.2021 zugestimmt. Die mit der landesplan. Zustimmung verknüpften Hinweise (Waldumwandlung, Naturschutz/Landschaftspflege) werden im weiteren Verfahren (2. Entwurf) beachtet. Das gesetzliche Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung ist insoweit beachtet. Die angeführten Themen (tour. Qualitätsverbesserung, Saisonverlängerung, Beherbergungskapazität usw.) sind Belange, über die die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit eigenständig – auch kritisch – entscheidet. Der vorgelegte Planentwurf beinhaltet das Ergebnis dieser Entscheidung. Dem Landrat sind diesbezüglich keine Regelungs- bzw. Ordnungskompetenzen zugewiesen. Die Ausführungen der Stellungnahme bleiben allerdings auch unkonkret und beinhalten keine Anregungen, die etwa auf eine Fehlentscheidung hinweisen oder aus anderen Gründen in die planerische Abwägung eingestellt werden könnten. Das als überdurchschnittlich bewertete touristische Angebot entspricht der Kurortfunktion der Gemeinde und ist mit anderen Kurorten vergleichbar. Es spiegelt die Erwerbsstruktur im Unterschied zu anders strukturierten Gemeinden wieder und entspricht dem Durchschnitt vergleichbarer Gemeinden.</p> <p>Die Gemeindevertretung hat es Für die</p>	

Gemeinde Graal-Müritz, Bauamt		B-Plan Nr. 04 - 10. Änderung	Anlage 1 zum Beschl Nr. ... (BA 12.10.2021)
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 10.05.2021			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
T16.	Landkreis Rostock	17.06.21	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>„Zentralbegriff des Abs. 3 S. 1 ist die städtebauliche Entwicklung und Ordnung. Die Gemeinde kann ihre Bauleitplanung ausschließlich über Gesichtspunkte rechtfertigen, die sich innerhalb des Rahmens bewegen, den die städtebauliche Entwicklung und Ordnung spannt. (...)</p> <p>Ausweislich des Abs. 1 ist es die Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Das bedeutet jedenfalls, dass der jeweilige Planungsinhalt objektiv geeignet sein muss, der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu dienen. Ein Bauleitplan, der zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nichts beitragen kann und will, ist rechtswidrig und kann schon aus diesem Grunde keinen Bestand haben. Der Ordnung der städtebaulichen Entwicklung dienen Bauleitpläne nur, wenn hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange für eine bestimmte Planung sprechen, wobei die städtebaulich beachtlichen öffentlichen Belange umso gewichtiger sein müssen, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans in private Rechtspositionen eingreifen. Welche städtebaulichen Ziele sich eine Gemeinde setzt, liegt allerdings in ihrer planerischen Gestaltungsfreiheit. Sie ist vom Gesetzgeber grundsätzlich ermächtigt, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entsprechende „Städtebaupolitik“ zu betreiben (BVerwG NVwZ 1999, 1338). Eine gemeindliche Bauleitplanung ist daher gerechtfertigt, wenn ihr eine Konzeption zu Grunde liegt, die die Planung vernünftigerweise als geboten erscheinen lässt.“ (Quelle: BeckOK BauGB/Dirnberger, 52. Ed. 1.11.2018, BauGB § 1 Rn. 34, 35)</p> <p>„Eine (...) Fallgruppe, bei der es an der städtebaulichen Erforderlichkeit fehlt, sind die sog. Gefälligkeitsplanungen, bei denen die Gemeinde insbes. lediglich einem Wunsch des Grundstückseigentümers auf Ausweisung seiner Fläche als Bauland nachkommen will oder auch sonstige unsachliche, also nicht im Städtebaurecht wurzelnde Motive für die Planung besitzt. Dabei ist nicht jede Planung, die nur einen einzelnen Grundstückseigentümer begünstigt, rechtlich problematisch. Die Gemeinde darf sich auch im Rahmen ihrer Bauleitplanung an Wünschen und Interessen von Grundstückseigentümern im Plangebiet orientieren, allerdings nur, wenn sie ihre Planung auch auf hinreichend gewichtige städtebauliche Überlegungen stützen kann (VGH Mannheim NVwZ-RR 1997, 684). Ob für die entsprechende Planung nach Art und Umfang ein Bedarf besteht, ist dabei keine Frage der städtebaulichen Erforderlichkeit, sondern entscheidet sich erst auf der Ebene der Abwägung. Unter dem Gesichtspunkt der Erforderlichkeit erscheint deshalb auch die Überplanung nur eines einzigen Grundstücks nicht von vornherein als unzulässig, wenn nur die Gemeinde eine entsprechende Begründung für ihr Vorgehen geben kann (vgl. BVerwG BRS 55 Nr. 119; VGH München BayVBl. 2005, 177). Ebenso kann ein Bebauungsplan erforderlich sein, der nur einen einzelnen Bauträger begünstigt (VGH Mannheim NVwZ-RR 1993, 67). Auch insoweit ist wieder ausschlaggebend, welchen Zweck die Gemeinde mit ihrer konkreten Planung verfolgt.“ (Quelle: BeckOK BauGB/Dirnberger, 52. Ed. 1.11.2018, BauGB § 1 Rn. 39)</p> <p>Aus den vorgelegten Unterlagen gehen objektive städtebauliche Überlegungen, die zur Änderung des Bebauungsplans führen, nicht eindeutig hervor. Die Gemeinde hat in der Begründung zu dem in Rede stehenden Bebauungsplan dies noch darzulegen.</p>		<p>Die Reproduktion der Ortsteile und die Belange der Wirtschaft – in Graal-Müritz vornehmlich der Tourismuswirtschaft – sind berücksichtigungspflichtige Belange der Bauleitplanung. Mit der Zukunftssicherung eines touristischen Unternehmens in einem maßgeblich touristisch geprägten Ortsteil wird darüber hinaus auch allgemeinen Entwicklungserfordernissen der Gemeinde Rechnung getragen.</p> <p>Eine (unzulässige) Gefälligkeit läge vor, wenn private Interessen unter Zurückstellung von (u.U. gegenläufigen) Planungsvorstellungen oder Entwicklungsinteressen der Gemeinde durch den Plan begünstigt werden. Das ist hier nicht der Fall. Denn allein das Vorliegen privater Interessen ist keineswegs bereits einer (unzulässigen) Gefälligkeitsplanung gleichzusetzen. Vielmehr sind private Interessen (auch Begünstigungen) in B-Plänen regelmäßig betroffen und gem. § 1 (5), (6) Nr. 2, (7) BauGB auch zu berücksichtigen. Unabhängig von dem aktuell von Privatinteressen ausgehenden Planungsanlass sind die Entwicklungsinteressen der Gemeinde mit der Darstellung einer Sondergebietsfläche für den Fremdenverkehr im FNP nachvollziehbar dokumentiert. Die Aufstellung des B-Plans ist deshalb keine Gefälligkeitsplanung. Sie entspricht vielmehr dem gestuften Konzept des BauGB aus vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung. Dass dem augenscheinlichen Zweck des B-Plans, einer sehr maßvollen Erweiterung und gleichzeitig qualitativer Verbesserung des touristischen Angebotes zu dienen, eine städtebauliche Zielsetzung innewohnt, bedarf keiner näheren Erläuterung. Die Zweifel des Landkreises an einer hinreichenden Planrechtfertigung i.S.v. § 1 (3) BauGB sind deshalb unbegründet.</p>	



Gemeinde Graal-Müritz, Bauamt		B-Plan Nr. 04 - 10. Änderung	Anlage 1 zum Beschl Nr. ... (BA 12.10.2021)
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 10.05.2021			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
T16.	Landkreis Rostock	17.06.21	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>3. Ausnahme zur festgesetzten Erdgeschosshöhe</p> <p>Gemäß der Festsetzung 2.2 können als Ausnahme geringere Erdgeschossbodenhöhen zugelassen für Nassräume im Baugebiet 6 (SO/FK) und für Räume, die nicht den dauernden oder regelmäßigen Aufenthalt von Personen bestimmt sind. Es wird hierbei darauf hingewiesen, dass diese Festsetzung zu unbestimmt ist.</p> <p>Nach § 16 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung für Teile des Baugebiets, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile und für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden; die Festsetzungen können oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche getroffen werden. Nach Abs. 6 der vorgenannten Vorschrift können im Bebauungsplan nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden.</p> <p>„Das Bestimmtheitsgebot verlangt dabei, dass der Maßbestimmungsfaktor („Art“) und der Umfang der Ausnahme von der Regel in den textlichen Festsetzungen genau bestimmt ist (OVG Münster BeckRS 2008, 31275) (→ Rn. 30.1).“ (Quelle: BeckOK BauNVO/Jaeger, 25. Ed. 15.3.2021, BauNVO § 16 Rn. 30)</p> <p>In der o. g. Festsetzung wird zwar definiert, durch was überschritten werden kann, jedoch wird hierbei der Umfang offen gelassen. Es müsste hier definiert werden, inwieweit überschritten werden kann: „Die Art der Ausnahme wird dadurch eindeutig bestimmt, dass der Plan den Maßbestimmungsfaktor nennt, von dem abgewichen werden darf. Der Umfang der Abweichung ist zu definieren, indem festgelegt wird, wie weit die Abweichung (zahlenmäßig) gehen darf. Mangelt es an (einer) dieser „inhaltlichen Umgrenzungen“, ist der Ausnahmeverbehalt unwirksam.“ (Quelle: Bönker/Bischopink, Baunutzungsverordnung, BauNVO § 16 Rn. 46, beck-online)</p> <p>4. Begründung zu 13a BauGB</p> <p>In der Begründung auf Seite 3 unter Punkt 1 (Rechtsgrundlagen) wird dargelegt bzw. begründet, warum die vorliegende Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Hierbei fehlt jedoch noch eine Aussage zu den in § 13a Abs. 1 S. 5 BauGB genannten Punkten. Dies ist in die Begründung noch aufzunehmen.</p> <p>5. Verfahrensvermerke</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass alle Verfahrensvermerke zu siegeln und von der Bürgermeisterin zu unterschreiben sind. Die Verfahrensvermerke dienen dem Nachweis der rechtskonformen Durchführung des Planaufstellungsverfahrens. Sie können unter Umständen bei der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von Bedeutung sein. Durch ihre Unterzeichnung und Siegelung erhalten sie den Charakter und die Beweiskraft öffentlicher Urkunden. Inhaltlich müssen sie daher eindeutig sein und dem vollständigen Verfahrensverlauf entsprechen.</p>		<p>Die Festsetzung gilt unverändert fort. Sie wird lediglich auf das seit 06/2017 in D geltende einheitliche Höhenbezugssystem (DHHN 2016) adaptiert. Eine Änderung i.S. einer etwaigen Bestimmung von Grenzen für die Gewährung von Ausnahmen ist nicht beabsichtigt, denn die rechtliche Bestimmtheit der Ausnahmevorschrift ist hinreichend gegeben. Die (zahlenmäßige) Grenze für Ausnahmeentscheidungen ergibt sich hier unter Hinzuziehung der bauordnungsrechtlichen Unterscheidung zum Kellergeschoss.</p> <p>Die Wahl des beschleunigten Verfahrens ist eine Frage der Rechtsanwendung, deren Entscheidung nicht dem in § 2a BauGB normierten Begründungsgebot unterliegt. Gleichwohl wird klar gestellt, dass die Planänderung keine Natura 2000 – Gebiete berührt und im Umfeld keine Betriebe bekannt sind, von denen die Gefahr schwerer Unfälle ausgehen kann (sog. „Seweso III-Betriebe“). Des Anwendungskriterium des § 13a (1) S. 5 BauGB liegt insoweit vor.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und z. gg. Zt. bei der Ausfertigung der Planänderung, die nach dem Satzungsändernden Beschluss ansteht, beachtet.</p>	

Gemeinde Graal-Müritz, Bauamt		B-Plan Nr. 04 - 10. Änderung	Anlage 1 zum Beschl Nr. ... (BA 12.10.2021)
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 10.05.2021			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
T16.	Landkreis Rostock	17.06.21	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p><b>Untere Denkmalbehörde:</b>  <b>Aus baudenkmalpflegerischer Sicht bestehen gegen die 10. Änderung Einwände und Bedenken.</b></p> <p>Durch die vorgesehene 10. Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93 „Müritz-West“ soll ein sehr kompakter, hoher Baukörper ermöglicht werden, welcher die Silhouette des Ostseebades, die städtebauliche Dichte und Höhe im Bereich der Seebrücke erheblich verändern wird.</p> <p>Die denkmalgeschützte ehem. Rettungsstation Zur Seebrücke 42 könnte durch den geplanten Neubau übertönt und geradezu erdrückt werden. Der Umgebungsschutz des Denkmals wäre hierdurch nicht mehr gewährleistet.</p> <p>Für die Beurteilung der Wirkung der geplanten Bebauung sind weitere Unterlagen erforderlich, insbesondere Schnitte bzw. eine Abwicklung des geplanten Neubaus und der vorhandenen Gebäude.</p> <p>Durch den geplanten Bau der Tiefgarage ist zudem die Substanz des Denkmals gefährdet. Hierzu wird es eines Beweissicherungsverfahrens im Baugenehmigungsverfahren bedürfen.</p> <p><b>Im Übrigen verweise ich auf die Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege, die detailliertere Hinweise zu baudenkmalpflegerischen Einwänden enthalten wird.</b></p> <p><b>Bodendenkmalpflegerische Belange:</b>  Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o. g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.</p> <p>Daher sind folgende <b>Hinweise</b> zu beachten:</p> <p>Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.</p> <p>Für weitere Auskünfte stehen jederzeit die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock, Am Wall 3-5, 18273 Güstrow (Herr Schacht, Tel.: 03843/755-63302; E-Mail: Alexander.Schacht@lkros.de) und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V (Frau Dr. Dornbusch, Domhof 4/5, 19055 Schwerin, Tel.: 0385/ 58879-320) zur Verfügung.</p>		<p>Die Denkmalbelange werden in dem 2. Entwurf der Planänderung in der Abwägung mit den Tourismusbelangen und den privatwirtschaftlichen Interessen des Grundstückseigentümers weitestgehend berücksichtigt. Der Gewährleistung eines qualitativ hochwertigen Beherbergungsangebotes wird dabei standortbedingt (Seebrückenvorplatz) und aufgrund der Kurortfunktion der Gemeinde eine besondere Bedeutung beigemessen.</p> <p>Aus Gründen der Einfügung in das Landschaftsbild und zur Erhaltung eines vergleichsweise freistehenden Erscheinungsbildes des Baudenkmal der ehem. DGzRS-Seenotrettungsstation wurde der Planentwurf überarbeitet und den Bedenken damit teilweise entsprochen. Durch eine gegenüber dem 1. Planentwurf veränderte Festsetzung der zugelassenen Baugrenzen wird die Befürchtung einer erdrückenden Wirkung vermieden: Staffelung der 2. und 3. Obergeschosse an der Westseite des zugelassenen Neubaus; Verschiebung/Drehung der seeseitigen Baufront nach Süden. Aus Landschaftsbildgründen und zur Erhaltung des Durchblicks auf das hinterliegende „Haus am Meer“ wurde außerdem die Längenausdehnung des zugelassenen Neubaus reduziert. Mit der Festsetzung der seeseitigen Baugrenzen wird darüber hinaus die für die Erhaltung der städtebaulichen Wirkung des Baudenkmal bedeutsame Freifläche zwischen der Strandpromenade und dem zugelassenen Neubau erhalten bzw. sogar erweitert. M. Schr. der UDB v. 22.07.2021 wurde die Eignung dieser Ansätze zur Gewährleistung eines angemessenen Umgebungsschutzes bestätigt.</p> <p>Eine Gefährdung des Baudenkmal durch den zuzulassenden Neubau ist zzt. keineswegs erwiesen. Diesbezügliche Bedenken werden gleichwohl geprüft. Zur Ermittlung aussagekräftiger Beurteilungsgrundlagen hat der Bauherr ein Baugrundgutachten veranlasst, das neben der Tragfähigkeit des Baugrundes auch die anstehende Grundwassersituation beinhaltet und Auswirkungen der vsl. erforderlichen GW-Absenkung auf das grundwasserabhängige Landökosystem (insbes. den angrenzenden, gesetzlich geschützten Baumbestand, mögliche Salzwasserintrusion) und auf die benachbarten Bauwerke (insbes. Strandkorblagergebäude, Baudenkmal DGzRS-Gebäude) untersucht. Über hieraus erforderlichenfalls abzuleitende Maßnahmevorschläge zur Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen (z.B. Standsicherheit des Baudenkmal) ist nach Vorlage der Untersuchungsergebnisse zu entscheiden.</p> <p>Beeinträchtigungen von Bauwerken z.B. durch baubedingte Erschütterungen, Abgrabungen, Grundwasserabsenkungen usw. können nicht ausgeschlossen werden. Um in diesem Fall Schadensansprüche wirksam geltend zu machen, ist auf Vorhabenebene eine Beweissicherung nach DIN 4123 regelmäßig im beiderseitigen Interesse von Bauherrn und Nachbarn zu empfehlen. Die vg. Norm regelt i.S.d. „anerkannten Standes der Technik“ die Sorgfaltspflichten des Bauherrn und der beauftragten Unternehmen bei Ausschachtungen und Gründungsarbeiten neben Bestandsgebäuden, um deren Gebrauchstauglichkeit zu gewährleisten. Diese Pflichten liegen im privaten Verantwortungsbereich des Investors und berühren keine öff. Aufgaben oder</p>	

Gemeinde Graal-Müritz, Bauamt		B-Plan Nr. 04 - 10. Änderung	Anlage 1 zum Beschl Nr. ... (BA 12.10.2021)
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 10.05.2021			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
T16.	Landkreis Rostock	17.06.21, 28.06.21	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p><b>Untere Wasserbehörde:</b> Für die wasserwirtschaftliche Erschließung greift das Satzungsrecht des Warnow-Wasser und Abwasserverbandes (WWAV).</p> <p>Die wasserrechtlichen Belange des Küstenschutzes sind nach den Vorgaben des STALU MM einzuhalten. Zuständigkeitsübergreifende Entscheidungen sind rechtzeitig mit der unteren Wasserbehörde des LK abzustimmen.</p> <p>Aufgrund des Standortes ist bereits im Antragsverfahren für die erforderliche Wasserrechtliche Erlaubnis ein Sachverständigengutachten beizubringen, indem die Auswirkungen auf die Salzwasserintrusion, das grundwasserabhängige Landökosystem und die benachbarten Bauwerke aufgezeigt und Rückschlüsse auf das Absenkverhalten enthält. Eine frühzeitige Einbeziehung der unteren Wasserbehörde wird empfohlen (evtl. Auflagen zu langfristigen Messreihen).</p>		<p>Regelungsinhalte des B-Plans.</p> <p>Die Hinweise auf Rechtsnormen zum Bodendenkmalschutz werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Planinhalt des B-Plans ergeben sich hieraus nicht.</p> <p>Ein auf die Prüfung der beschriebenen Auswirkungen gerichtetes Baugrundgutachten wird im Auftrag des Bauherrn zzt. erarbeitet.</p>	



Gemeinde Graal-Müritz, Bauamt		B-Plan Nr. 04 - 10. Änderung	Anlage 1 zum Beschl Nr. ... (BA 12.10.2021)
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 10.05.2021			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
T16.	Landkreis Rostock	18.06.21	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p><b>Untere Naturschutzbehörde:</b></p> <p>1. UVP (S.3 der Begründung)</p> <p>Das Vorhaben wird nach § 13a BauGB begleitet. In den Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB ist zu prüfen, ob sich eine Prüfungsverpflichtung nach den UVPG des Landes- und / oder Bundesrechtes ergibt (§ 13a Abs.1 S.4 BauGB). Für den vorliegenden Fall wurde dies abgelehnt. Diese Betrachtung könnte zu kurz greifen, da die Gemeinde vorliegend nur dieses Einzelvorhaben zur Anwendung des § 13a BauGB untersucht hat.</p> <p>Seitens der Gemeinde Graal-Müritz sind weitere Vorhaben in Planung (Vorhaben Ostseewoge).</p> <p>Nicht betrachtet wurden jedoch kumulierende Wirkungen bezüglich der einzelnen Neubauvorhaben bzw. zu beantragten oder bestehenden Vorhaben. Insoweit wird auf § 9 UVPG verwiesen.</p> <p>2. Schutzgut Landschaftsbild</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bebauungspläne auch dazu dienen, das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten. Aufgrund der sehr hohen Bewertung des Landschaftsbildes sowie der in verschiedenen Vorhaben angestrebten landschaftsbildverändernden Entwicklung wird das Schutzgut Landschaftsbild als betroffen gewertet.</p> <p>Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock weist aus, dass um die Siedlungsfläche des Ortes Graal-Müritz Bereiche mit einer sehr hohen Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes liegen. Es wird dem Landschaftsbildraum Rostocker Heide zugeordnet. Die Naturnähe und Schönheit mit dem besonderen Kriterium der Einbettung von Ortschaften, Stimmigkeit der Nutzungen in der Landschaft sowie die Eigenart mit den Komponenten der Einzigartigkeit, Unersetzbarkeit und Typik sind wertbildende Einschätzungspunkte. Durch landschaftsgerechtes Planen sind das Landschaftsbild prägende Ortsbilder und Stadtsilhouetten auszubilden und zu erhalten. Zu den landschaftsprägenden Strukturen gehört insbesondere der Küstenstreifen. Mit der geplanten Höhe und Kompaktheit in küstenparalleler Ausrichtung ist dem damit verbundenen Verlust der Ortsbildtypik entgegenzuwirken.</p> <p>Die geplante Errichtung des Gebäudes führt zu einer erheblichen, weil ortsbildverändernden Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Maßgebliche und auflockernde Strukturen in Form von ausgewachsenen Eichen werden zugunsten der Gebäudestruktur und Tiefgarage herausgenommen.</p> <p>3. Küstenschutzstreifen § 29 NatSchAG M-V (S.8 der Begründung)</p> <p>Nach § 29 NatSchAG M-V dürfen bauliche Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von bis zu 150 m land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich verändert werden. Unter den vor- und nachstehenden Gesichtspunkten wird die Genehmigung nicht in Aussicht gestellt.</p> <p>4. § 18 NatSchAG M-V</p> <p>Von dem Vorhaben sind Bäume betroffen, die aufgrund ihrer Stammumfänge dem gesetzlichen Schutz des § 18 NatSchAG M-V unterliegen (Eichen, S.8 der Begründung sowie Bauflächen angrenzende Bäume). Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten, § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V. Die Planung sieht neben der Fällung auch den Eingriff in den Kronentrauf- bzw. Wurzelschutzbereich geschützter Bäume durch die Errichtung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Einfahrt Tiefgarage) vor. Die Naturschutzbehörde hat gemäß § 18 Abs.3 S.1 NatSchAG M-V von den Verboten des Absatzes 2 Ausnahmen zuzulassen, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1. ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann,</li> <li>• 2. von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können oder</li> <li>• 3. Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.</li> </ul>		<p>Zu 1.) Die Vermutung einer UVP-Pflicht wg. kumulierender Wirkungen mehrerer geplanter Beherbergungseinrichtungen im Bereich Seebrückenvorplatz ist Mangels zeitlichen und organisatorischen Zusammenhanges unzutreffend. Dem mit der 10. Planänderung verfolgten zusätzlichen Beherbergungskapazitäten (Bestand + 30 Betten) fehlt es an dem für die Annahme einer Kumulationswirkung in § 10 (4) Nr. 2 UVPG bestimmten Merkmal eines funktionellen und wirtschaftlichen Bezuges zu den örtlich vorhandenen Beherbergungsbetrieben.</p> <p>Zu 2, 3.) § 1 (5) BauGB ist in Bezug auf den Aspekt der baukulturellen Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes auf den Innenentwicklungsvorrang auszulegen (Innenentwicklungsnovelle des BauGB, 2007). Diesem Planungsgrundsatz kommt die 10. Planänderung nach. Gleichwohl wird eine Betroffenheit des Landschaftsbildes nicht in Abrede gestellt. Die mit einer Aufzählung subjektiver Bewertungsfaktoren begründete Annahme eines Verlusts der Ortsbildtypik durch die Höhe, Kompaktheit und küstenparallele Ausrichtung des zuzulassenden Vorhabens wird allerdings nicht geteilt. Denn das Bauwerk wird bzgl. der Küstenlinie teilweise von der Düne und ihrem landseitigen Rosenbewuchs verdeckt und soll zudem deutlich gegenüber bestehenden Bauwerken (Strandkorblager, Cafe „Seeblick“) zurückgesetzt werden. Die zugelassene Bauhöhe berücksichtigt die Höhe des hinterliegenden Baumbestandes und überragt diese nicht; die Ortschaftsilhouette bleibt insoweit unberührt. Als abwägungserheblich ist auch zu beachten, dass der Bereich des Seebrückenvorplatzes seit der Entwicklung des Badewesens bebaut wurde und seither in dieser Qualität das Landschaftsbild prägt. Unter Würdigung des Bedenkenvortrags wurde der Planentwurf jedoch in der Abwägung zwischen den Belangen des Tourismus und des Landschaftsbildes, des Naturschutzes und des Denkmalschutzes überarbeitet. Mit dem 2. Entwurf der 10. Planänderung wurde dazu die Längenausdehnung des zugelassenen Neubaus aus Landschaftsbild- und Denkmalschutzgründen reduziert, so dass ein Durchblick vom Strand / von der Promenade auf das hinterliegende „Haus am Meer“ erhalten wird. An der Westseite des zuzulassenden Neubaus wird zusätzlich eine Höhenstaffelung des 2. und 3. Obergeschosses vorgegeben, der eine verbesserte baulich-räumliche Einfügung in den Bebauungszusammenhang an der Straße Zur Seebrücke bewirkt. Die Eignung dieser Ansätze zur angemessenen Berücksichtigung des Landschaftsbildes wurde seitens der UNB zuvor bestätigt (Nachricht v. 30.06.21, Vermerk v. 20.07.21). Unter dem Aspekt der mit dem 2. Planentwurf veränderten Lageeinordnung, Längenausdehnung und Höhenstaffelung wird um erneute Beurteilung der Ausnahmefähigkeit vom Bauverbot nach § 29 NatSchAG gebeten.</p> <p>Zu 4.) Mit der Überarbeitung des Planentwurf wurde die Betroffenheit gesetzl. gesch. Bäume reduziert; die nordöstl. Eiche kann erhalten werden. Weiterhin müssen nach dem 2. Planentwurf jedoch zwei Eichen und eine kleine Fichte gefällt werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage und das festgesetzte Wegerecht auf Flst 7/54 begründen hingegen keine planbedingten Eingriffe in den</p>	

Gemeinde Graal-Müritz, Bauamt		B-Plan Nr. 04 - 10. Änderung	Anlage 1 zum Beschl Nr. ... (BA 12.10.2021)
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 10.05.2021			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
T16.	Landkreis Rostock	18.06.21	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Das Vorliegen dieser Voraussetzungen für eine Entscheidung ergibt sich nicht als Zwangsläufigkeit aus der vorgelegten Planung. Eine Genehmigung wird nicht in Aussicht gestellt.</p> <p>5. Tiefgarage</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundwasserabsenkung bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Eine Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde erfolgt im Verfahren wegen der damit verbundenen und zu erwartenden Beeinträchtigungen der Gehölze, die sich im Absenktrichter befinden. Soweit sich gesetzlich geschützte Gehölze innerhalb des Absenktrichters befinden, verweise ich auf die Darstellung der Rechtslage unter dem unten angeführten Punkt 5.</p> <p>6. Artenschutz</p> <p>In der artenschutzrechtlichen Betrachtung wird die notwendige Untersuchung der Bäume nicht aufgenommen. Es wird darauf hingewiesen, dass Vergrümnungsmaßnahmen für Schwalben an bisher besetzten Nestern der artenschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen können.</p> <p>Aufgrund einer noch ausstehenden Prüfung behält sich die Untere Naturschutzbehörde einen zeitnahen Nachtrag vor.</p>		<p>Baumbestand. Denn in der Nähe der gepl. Tiefgaragenzufahrt befinden sich keine weiteren Bäume und die Festsetzung des Wegerechts gilt nach der rechtskräftigen B-Planfassung fort. Das Wegerecht ist zudem bereits langjährig öff.-rechtl. gesichert; die Fläche dient als Zufahrt/Fahrgasse für die derzeitigen Stellplätze des Hauses „Ostseestern“ und ist bereits vollflächig befestigt. Die Annahme zusätzlicher Eingriffe in den Wurzelschutzbereich der geschützten Bäume auf dem Nachbargrundstück ist deshalb unbegründet.</p> <p>Entsprechend der Abstimmung v. 20.07.2021 wird für die 3 planbedingt zu fällenden Bäume deshalb erneut ein Fällantrag mit entsprechender Fotodokumentation und Begründung eingereicht.</p> <p>Zu 5.) Der Hinweis auf Auswirkungen mögl. GW-Absenkungen wurde in den Prüfumfang zum B-Plan aufgenommen. Um die erforderlichen Entscheidungsgrundlagen beizubringen wird das zu erwartende Absenkverhalten des Baugrundes sowie Auswirkungen einer vsl. erforderlichen GW-Absenkung auf den angrenzenden, gesetzlich geschützten Baumbestand und auf die benachbarten Bauwerke im Rahmen eines Baugrundgutachtens gutachterlich untersucht. Über hinaus erforderlichenfalls abzuleitende Maßnahmevorschläge zur Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen (z.B. Baumschädigungen, Standsicherheit der Nachbarbebauung) kann sodann im Rahmen der erwähnten wasserrechtl. Genehmigung entschieden werden.</p> <p>Zu 6.) Ein Artenschutz-Fachbeitrag (Grünspektrum Landschaftsökologie, 05.05.2021) lag den Beteiligungsunterlagen bei, der eine vollständige Prüfung der Artenschutzbelange beinhaltete. Da die planbetroffenen Bäume in die Untersuchung einbezogen waren und besetzte (auch unbesetzte) Schwalbennester im UG nicht feststellbar waren, sind die Bedenken unbegründet. Dies wurde in einer ergänzenden Stellungnahme des beauftragten Biologen bestätigt. Die Naturschutzbehörde wurde m. Schr. v. 22.06.21 entsprechend unterrichtet. Af weitere Rückäußerungen hat die UNB verzichtet. Die Gemeinde geht zu den Artenschutzbelangen der Planänderung deshalb von Einvernehmen aus.</p> <p><b>Die Anregungen des Landkreises werden teilweise berücksichtigt.</b></p>	

Gemeinde Graal-Müritz, Bauamt		B-Plan Nr. 04 - 10. Änderung	Anlage 1 zum Beschl Nr. ... (BA 12.10.2021)
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 10.05.2021			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
T18.1	Warnow Wasser- und Abwasserverband	23.06.21	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
zum o. g. Bebauungsplan bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken. Folgende Hinweise sind zu beachten:		Die Hinweise zur Trinkwasserversorgung und zur Schmutz- und Niederschlagswasserableitung werden zur Kenntnis genommen und wurden entsprechend in der Planbegründung vermerkt. Die Löschwasserbereitstellung zur Erstbrandbekämpfung ist standort- und netzbedingt nicht in der empfohlenen Menge (96 m³/h) bereitstellbar. Für den Fehlbedarf ist deshalb eine individuelle grundstücksbezogene Behälterlösung erforderlich. Entsprechend §§ 3, 14 LBauO M-V ist die Ausschöpfung des zugelassenen Maßes der Nutzung hier insoweit von der zum Bauzeitpunkt verfügbaren Löschwasserkapazität abhängig, denn die planungsrechtlichen Zulassungsvorschriften befreien nicht von der Einhaltung des Bauordnungsrechts.	
<p><u>Trinkwasser</u> Derzeit wird das Grundstück über einen Grundstücksanschluss da 50 PEh versorgt. Die Lage ist im beiliegenden Bestandsplan ersichtlich. Der vorhandene Grundstücksanschluss ist für das geplante Bauvorhaben zu optimieren.</p> <p><u>Schmutzwasser</u> Gemäß Aktenlage erfolgt die Schmutzwasserentsorgung über einen gemeinsamen Grundstücksanschluss. Es besteht auch die Möglichkeit das Schmutzwasser über das Flurstück 7/31 direkt in das öffentliche System einzuleiten. Die entsprechenden Abstimmungen sind mit dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband und der Nordwasser GmbH zu führen.</p> <p><u>Löschwasser</u> Die Bereitstellung von Löschwasser aus dem Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung erfolgt nach Maßgabe der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008, bei gleichzeitiger Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung. Laut DVGW-Arbeitsblatt ist zu beachten, dass in jedem selbstständigen Netzteil, welches über einen eigenen Leitungsweg vom Netzspeisepunkt (hier: Wasserwerk Graal-Müritz) versorgt wird, nur <b>ein</b> Brandfall anzunehmen ist. In Graal-Müritz kann höchstens Löschwasser von 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitgestellt werden.</p> <p><u>Niederschlagswasser</u> Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes auf dem Grundstück zu versickern. Das Grundstück ist derzeit nicht am öffentlichen Niederschlagswassernetz angeschlossen. Ist ggf. eine Ableitung ins öffentliche Niederschlagswassernetz in der Straße „Zur Seebrücke“ geplant, wird eine Einleitbegrenzung vorgegeben.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p>		<p><b>Die Anregungen werden vollständig berücksichtigt.</b></p>	

Gemeinde Graal-Müritz, Bauamt		B-Plan Nr. 04 - 10. Änderung	Anlage 1 zum Beschl Nr. ... (BA 12.10.2021)
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 10.05.2021			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
T19.	E.DIS Netz GmbH	17.05., 21.06., 07.07.2021	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>gegen die o.g. Planung bestehen unsererseits keine Bedenken. In der Anlage übersenden wir Ihnen Planungsunterlagen mit unserem eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen.</p> <p>Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingerabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich. Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel.-Nr.: 0 38 21 70 12 20 erfolgen muss.</p> <p>Sollte eine Umverlegung von Anlagen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten.</p> <p>Zur Beantragung neuer Hausanschlüsse bzw. Baustrom verweisen wir auf unsere Internetseite <a href="https://www.e-dis-netz.de">https://www.e-dis-netz.de</a>.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p>		<p>Die Hinweise / Leitungsauskünfte werden zur Kenntnis genommen. In der Planbegründung wird ein vorhabenbedingter Umverlegungsbedarf bzgl. einer planbetroffenen Hausanschlussleitung vermerkt, die über das Flst. 7/80 verläuft.</p> <p>Die Anregungen werden vollständig berücksichtigt.</p>	

Gemeinde Graal-Müritz, Bauamt		B-Plan Nr. 04 - 10. Änderung	Anlage 1 zum Beschl Nr. ... (BA 12.10.2021)
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 10.05.2021			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
T20.	Stadtwerke Rostock AG	01.06.2021	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme sowie den Planauszug der Erdgasnetz-dokumentation. Aus diesen Unterlagen entnehmen Sie bitte Berührungs-/Kreuzungspunkte Ihres Vorhabens mit den technischen Anlagen der Erdgasversorgung der Stadtwerke Rostock AG sowie die Ergänzungen zur Anweisung zum Schutz von Versorgungsanlagen.</p> <p>Eine Umverlegung der Gasleitung ist möglich. Die Kosten gehen zu Lasten des Verursachers. Stellen Sie bitte bei Erfordernis einen formlosen Antrag per Email an die Anschrift: ha-gas@swrag.de.</p>		<p>Die Leitungsauskuft wird zur Kenntnis genommen. Die bestehende Hausanschlussleitung auf Flst. 7/80 ist im Zuge des gepl. Neubaus durch einen neuen Hausanschluss, ausgehend von der öff. Verkehrsfläche (Flst. 7/31), zu ersetzen. Der Änderungsbedarf bezieht sich auf die Vorhabenebene. Er wurde in der Planbegründung (Pkt. 5) vermerkt.</p> <p><b>Die Hinweise werden vollständig berücksichtigt.</b></p>	



Gemeinde Graal-Müritz, Bauamt		B-Plan Nr. 04 - 10. Änderung	Anlage 1 zum Beschl Nr. ... (BA 12.10.2021)
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 10.05.2021			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
T21.	Deutsche Telekom Technik GmbH	14.05.2021	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Gegen die 10. Änderung des o. g. B-Planes gibt es prinzipiell keine Einwände.</p> <p>In Ihrem Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügten Lageplan zu entnehmen ist.</p> <p>Unsere Leitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60 cm verlegt. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich.</p> <p>In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln.</p> <p>Ein Überbauen der Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, sind nicht gestattet. Es ist die Originalüberdeckung von 0,60 Meter wiederherzustellen. Die Trassenbänder sind 0,30 Meter über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern. Sollte durch die Bauherren die Herstellung einer Hauszuführung für die Anbindung des geplanten Neubaus an das Telekommunikationsnetz gewünscht sein, muss der Antrag separat über den Bauherrens-service, Rufnummer 0800 330 1903 erfolgen. Auch Aufträge für den Rückbau und/oder Umbau der vorhandenen Telekommunikationsanlagen, müssen über o. g. Servicenummer ausgelöst werden. Weitere Hinweise finden Sie auch im Internet unter: <a href="http://www.telekom.de/umzug/bauherren">www.telekom.de/umzug/bauherren</a> !</p> <p>Der Erschließungsträger/Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung eine passive Netzinfrastruktur (z.B. ein Leerrohr DN 100) mitverlegt wird.</p> <p>Wir möchten Sie bitten, den Erschließungsträger auf diese Punkte aufmerksam zu machen.</p> <p>Für Fragen zum Inhalt unseres Schreibens stehen wir Ihnen unter den obengenannten Kontaktmöglichkeiten oder unserer Besucheranschrift zur Verfügung.</p>		<p>Die Leitungsauskunft wird zur Kenntnis genommen. Ein bestehender Hausanschluss ist entsprechend zu ersetzen. Der Änderungsbedarf bezieht sich auf die Vorhabenebene. Er wurde in der Planbegründung (Pkt. 5) vermerkt.</p> <p><b>Die Hinweise werden vollständig berücksichtigt.</b></p>	

Gemeinde Graal-Müritz, Bauamt		B-Plan Nr. 04 - 10. Änderung	Anlage 1 zum Beschl Nr. ... (BA 12.10.2021)
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 10.05.2021			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
Ö01.	[REDACTED], 18181 Graal - Müritz	06.04.2021	
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>	
<p>auf Grund der seeseitig geplanten 1,5 m hohen Aufschüttung des Grundstückes sowie der deutlichen Vergrößerung des entstehenden Neubaus der Familie Thon und des für uns nicht ersichtlichen Schutzes vor dem dadurch vermehrt anfallenden Oberflächenwassers sowie der sich daraus ergebenden „Tieflage“ unseres Grundstückes drücken wir hiermit unsere starken Bedenken aus.</p> <p>Leider sind wir zu keiner Zeit in die Planung mit einbezogen worden, sonst hätten wir diese Bedenken eventuell schon ausräumen können.</p>		<p>Der Absender ist als Grundstücksnachbar von der Planung betroffen. Geschützte Rechtsgüter werden durch die Festsetzungen des B-Plan nicht berührt. Auswirkungen der zugelassenen Bebauung können jedoch eine Betroffenheit im privaten, nachbarschaftlichen Austauschverhältnis auslösen.</p> <p>Grundsätzlich bleibt es bei dem vorrangigen Versickerungsgebot des Oberflächenwassers. Gem.§ 55 WHG soll das Regenwasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation (ohne Vermischung mit Schmutzwasser) in die Vorflut eingeleitet werden. Eine – auch wilde – Ableitung von anfallendem Regenwasser auf Nachbargrundstücke ist dabei gem. § 37 (1) WHG unzulässig - der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf danach nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Ggf. anfallendes Überschusswasser kann entspr. der Stellungnahme des zust. WWAV über die öff. RW-Leitung in der Str. Zur Seebrücke abgeleitet werden. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch den planbedingt konzentrierteren RW-Anfall ist deshalb nicht zu besorgen.</p> <p><b>Die Anregungen werden vollständig berücksichtigt.</b></p> <p>Bezüglich der nachbarschaftlichen Betroffenheit wird im Planverfahren zusätzlich auch die Frage der Standsicherheit im Zusammenhang mit baubedingten Abgrabungen/Aushub und einer vs. erforderlichen bauzeitlichen Grundwasserhaltung/-absenkung geprüft. Dazu wird zzt. ein entsprechendes Baugrundgutachten erstellt, um Gefährdungspotenzial frühzeitig zu erkennen und ggf. Vorsorgemaßnahmen zu ergreifen.</p> <p>Allgemein können baubedingte Beeinträchtigungen von Bauwerken z.B. durch Erschütterungen, Abgrabungen, Grundwasserabsenkungen usw. nicht ausgeschlossen werden. Um in diesem Fall Schadensansprüche wirksam geltend zu machen, ist auf Vorhabenebene eine Beweissicherung nach DIN 4123 regelmäßig im beiderseitigen Interesse von Bauherrn und Nachbarn zu empfehlen. Die vg. Norm regelt i.S.d. „anerkannten Standes der Technik“ die Sorgfaltspflichten des Bauherrn und der beauftragten Unternehmen bei Ausschachtungen und Gründungsarbeiten neben Bestandsgebäuden, um deren Gebrauchstauglichkeit zu gewährleisten. Diese Pflichten liegen im privaten Verantwortungsbereich des Investors und berühren keine öff. Aufgaben oder Regelungsinhalte des B-Plans</p>	



Gemeinde Graal-Müritz, Bauamt		B-Plan Nr. 04 - 10. Änderung	Anlage 1 zum Beschl Nr. ... (BA 12.10.2021)
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 10.05.2021			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
Ö02.	██████████, Graal – Müritz, ██████████	06.04.2021	
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>	
<p><b>A) Formaler Inhalt der Bekanntmachung</b></p> <p>1. Die Überschrift der Bekanntmachung der 10. Änderung B-Plan Nr. 4-5/93 Müritz West enthält nicht den Namen oder/und die Adresse des Bauobjektes. Die Objektbezeichnung kommt erst im kleiner gedruckten Text vor. Das sieht man auch sehr häufig bei anderen Veröffentlichungen und bei der Bekanntgabe von Tagesordnungen. Ich halte dies einerseits für einen Mangel in der Kommunikation der Gemeinde mit den Bürgern und andererseits für eine eklatante Einschränkung des legitimen Informationsbedarfes der Öffentlichkeit. Derartige Praktiken - jahrelang ausgeübt - steigern durchaus den Verdruß der Bevölkerung in Richtung Verwaltung.</p> <p>Beispiel: Es wurde nach einem entsprechenden Mangel bei der sogenannten „Frühzeitigen Bürgerbeteiligung“ für die „Ostseewoge“ lediglich eine Stellungnahme eines Bürgers abgegeben, der den Aushang „zufällig“ bemerkt hatte. Andererseits hat es für die Petition zum selben Objekt 2370 Beteiligungen gegeben. Das sollte bezüglich der Ursachen zu denken geben! Der Bürger wurde übrigens auch nicht in der Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange durch den Planer erwähnt. Letztendlich wurde die Auswertung der Stellungnahmen zur sogenannten frühzeitigen Behörden- und Bürgerbeteiligung insgesamt den politischen Gremien trotz Ermahnung meinerseits vorenthalten.</p> <p><b>Ich erwarte, daß sich eine derartige Verletzung der vorgeschriebenen Abläufe nicht wiederholt.</b></p> <p>Persönliche Bemerkung: Ich bemängelte den angeführten Sachverhalt seit Jahren – auch schon als Gemeindevertreter. Kürzlich habe ich mich diesbezüglich gegenüber der Bürgermeisterin in der Gemeindevertretersitzung geäußert und sie hat mir die Änderung zugesagt, die ich hier vermissen.</p> <p>Begriff „Ersatzneubau“: Die Benutzung der Bezeichnung „Ersatzneubau“ ist per Definition für alle drei Objekte falsch. Der Begriff setzt etwa gleiche Kubatur und etwa gleiche Funktion voraus, was hier in keinem Fall gegeben ist. Da dieses der Planer eigentlich wissen mußte, kann ich hier eine PR-Maßnahme zur Irreführung der Öffentlichkeit nicht ausschließen. Ich schlußfolgere dies auch aus dem Inhalt der bisherigen durch die Verwaltung mit Hilfe des Planers veranlaßten Abläufe. Dieses betrifft Unterlagen sowohl für den Bauausschuß und die Gemeindevertretung, sowie den Umgang mit der Öffentlichkeit.</p> <p>2. Das Datum „abzunehmen am“ auf der Bekanntmachung für die Bürger ist vorfristig gegenüber dem festgelegten Termin des Endes der Öffentlichkeitsbeteiligung. Dieses wird sowohl auf der Homepage als auch in den Schaukästen der Gemeinde so fehlerhaft angegeben. Das ist ein Mangel der Kommunikation der Gemeinde mit den Bürgern und daher eine Einschränkung der Beteiligung der Öffentlichkeit.</p> <p>Begründung Es gibt eine nicht geringe Zahl an Bürgern, die keine Möglichkeit zur Einsicht der Homepage der Gemeinde hat, sondern auf die Informationstafeln angewiesen ist. Außerdem steigert sich erfahrungsgemäß grundsätzlich das Interesse an Informationen durch Mund-zu-Mund-Weitergabe zum Ende der Veröffentlichungszeit.</p> <p>3. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im "Gemeindekurier" und auf den Informationstafeln der Gemeinde enthält einen Hinweis auf die Homepage der Gemeinde. Wer den angegebenen Button „Öffentliche Bekanntmachung“ nutzt, stellt fest: "Die Katze beißt sich in den Schwanz", wie der Volksmund sagt. Man hat genau dieselbe Bekanntmachung wieder vor der Nase. Dieses ist umso bedauerlicher, da weitere Informationen (Grundriß, Ansicht usw.) öffentlich zugänglich sind, wenn man weiß wo (!). Und genau diese hier unterdrückten Informationen sind es aber, die die Bürger interessieren. Sollte hier möglicherweise nach der Art des „Alten Fritz“ verfahren werden: „Dumm regiert sich gut.“ ... oder war es nur eine Nachlässigkeit? Ich vermute Letzteres, denn in der gleichzeitig veröffentlichten 7. Änderung gibt es jedenfalls einen Lageplan, was ich für dieses Vorhaben für ausreichend halte.</p>		<p>Der Absender nimmt als Einwohner von Graal-Müritz Stellung zu der Planung. Private Belange oder geschützte Rechtsgüter des Absenders werden durch die Planänderung nicht berührt.</p> <p>Zur Klarstellung: Bekannt gemacht wurde der Aufstellungsbeschluss zur 10. Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93 und seine Planungsziele sowie eine frühzeitige Informationsmöglichkeit zu den Planzielen und -auswirkungen.</p> <p>Die Bekanntmachung enthält alle erforderlichen Informationen, um die gesetzlich bezweckte Anstoßwirkung für potenziell Betroffene und allgemein Interessierte auszulösen. Die Lektüre selbst muß auf Seiten der Bürger vorausgesetzt werden.</p> <p>Die Form der Bekanntmachung entspricht der Festlegung in der Hauptsatzung der Gemeinde.</p> <p>Die Aushangfrist an den Bekanntmachungstafeln betrifft keine entscheidungsbedürftigen Anregungen zu der in Rede stehenden B-Plan-Änderung. Verfahrensrechtlich ist daran jedoch nichts zu beanstanden, denn das auf der Bekanntmachung vorgemerkte Abnahmedatum entspricht der Aushangfrist lt. Hauptsatzung.</p> <p>Ein Duplikat der Bekanntmachung auf der Homepage der Gemeinde ist ein Zusatzangebot der Gemeindeverwaltung an die Bürger, das die erwünschte Anstoßwirkung vervielfältigen soll. Es läuft „außer Konkurrenz“ und ist ohne verfahrensrechtliche Relevanz.</p> <p>Es war die Absicht der Gemeindeverwaltung, die Bekanntmachung auch im Internet verfügbar zu machen (s.o. zu 2). Die Unterlagen waren mit zwei Klicks unter genau der Adresse verfügbar, die im Bekanntmachungstext angegeben ist. Wiederum muß das Lesen der Seite und die Auswahl des zu klickenden Buttons dem interessierten Bürger „zugemutet“ werden. Entgegen der widersprüchlichen Rüge über „unterdrückte Informationen“ bestätigt der Absender die öffentliche Zugänglichkeit „weitere(r) Informationen (Grundriss, Ansicht usw.)“. Der Sinn der Polemik ist deshalb nicht ergründbar.</p>	

Gemeinde Graal-Müritz, Bauamt		B-Plan Nr. 04 - 10. Änderung	Anlage 1 zum Beschl Nr. ... (BA 12.10.2021)
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 10.05.2021			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
Ö02.	██████████, Graal – Müritz, ██████████	06.04.2021	
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>	
<p><b>B) Aussagen zur Umweltprüfung und die gesetzlichen Vorgaben</b></p> <p>4. B-Plan Nr. 4-5/93 Müritz-West [BV- Bezeichnung hier fehlt] – Aufstellungsbeschuß v. 24.09.2020  In der Bekanntmachung für das Haus „Ostseestern“ heißt es: „Die Planänderung erfolgt ... gem. §13a BauGB ohne Durchführung eine Umweltprüfung.“ Es folgt keine inhaltliche Begründung. Die Verneinung einer Umweltprüfung ist, bezogen auf gesetzliche Bestimmungen, völlig unverständlich. In der Vorlage sind weder eine Festsetzung zur Grundfläche, noch Maße oder Maßstäbe angegeben. Daher kann die wichtige Frage der Umweltprüfung nicht durch Bauausschußmitglieder, Gemeindevertreter, interessierte Einwohner und auch nicht durch die Träger öffentlicher Belange sowie durch die Behörden nachgeprüft werden. Für eine Umweltprüfung spricht, daß das Vorhaben gegenüber dem Ist-Zustand mit einer erheblich vergrößerten Baumasse und Gebäudehöhe direkt an den Außenbereich angrenzt (Auswirkungen auf die vorgelagerten im Außenbereich befindlichen Dünen: ökologische Riegel- und Trennwirkungen, thermische Stauwirkungen, Windverwirbelungen, letztere wirken sich auch erheblich auf den landseitigen Bereich aus – Beschreibung siehe weiter unten Pkt. 8.). Über das mögliche Erfordernis einer Umweltprüfung nach weiteren einzelnen Kriterien laut §13a BauGB (1) oder (2) kann daher nicht sachgerecht entschieden werden.</p> <p>Mögliche relevante Bestimmungen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- BauGB § 2 Absatz 4 Satz 2 bis 5 und</li> <li>- Bau GB § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a, b, d und i sowie Nummer 8 Buchstabe b</li> </ul> <p>Außerdem wird auf die Urteile von 2008 des OVG Schwerin hingewiesen: Urteil AZ 2 A 2357-04 und 05. Im Jahr 2019 haben sowohl das Forstamt als auch das zuständige Ministerium im Zusammenhang mit der Planung Ersatzneubau „Fritz-Reute-Camp“ diese Urteile in Schreiben an die Gemeinde für wichtig angesehen.</p> <p>Eine höhere Baumasse des Vorhabens „Ostseestern“ fördert möglicherweise aufgrund der so entstandenen Eigenart der näheren Umgebung die mögliche Masse der „Neuen Ostseewoge“. Es gibt leider Beispiele, zuletzt im Sanierungsgebiet, die - eigentlich - städtebaulich nicht genehmigungsfähig sind.</p> <p><b>C. Vergleich mit anderen Aufstellungsbeschlüssen</b></p> <p>5. B-Plan Nr. 18-18 „Ehemaliges Landschulheim“ - Aufstellungsbeschuß vom 26.04.2018  (Eins der wenigen Vorhaben, wo das Objekt bezeichnet und damit identifizierbar ist.)</p> <p>In der Unterlage wird ausdrücklich festgestellt: „ Die Durchführung der Umweltprüfung ist Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.“ Eine Flächenangabe findet sich im Aufstellungsbeschuß nicht. Ich schätze eine Fläche von ca. 7500m<sup>2</sup> . Die sachgerechte Vorgabe für eine Umweltprüfung wirft natürlich die Frage auf, warum hier und nicht beim Vorhaben „Ostseestern“, das sich in ähnlicher Lage befindet. Die - durchaus zu begründende Vorgabe - kann nicht durch Bauausschußmitglieder, Gemeindevertreter, interessierte Einwohner und auch nicht durch die Träger öffentlicher Belange und durch die Behörden nachvollzogen werden.</p> <p><b>Ein Ergebnis der Behördenbeurteilung für das BV „Ehemaliges Landschulheim“ liegt mir nicht vor und wird hiermit erbeten.</b></p>		<p>Die Entscheidung für das beschleunigte Verfahren ist eine Frage der Rechtsanwendung, die keiner besonderen Begründung bedarf. Eine Darlegung der gesetzl. Anwendungsvoraussetzungen wurde jedoch in die nachfolgende Planbegründung (Entwurf) aufgenommen. Die angeführten „Gründe“ für eine Umweltprüfung sind i.S.d. § 13a BauGB irrelevant.</p> <p>Die UP-Pflicht im Verfahren B-Plan Nr. 18-18 ergibt sich aus der Außenbereichslage des ehem. Schullandheims im Unterschied zum Standort „Ostseestern“.</p>	

Gemeinde Graal-Müritz, Bauamt		B-Plan Nr. 04 - 10. Änderung	Anlage 1 zum Beschl Nr. ... (BA 12.10.2021)
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 10.05.2021			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
Ö02.	Graal – Müritz,	06.04.2021	
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>	
<p>6. B-Plan Nr. 4-5/93 Müritz-West [BV- Bezeichnung hier fehlt] – Aufstellungsbeschluß v. 23.02.2017 (Das Vorhaben „Hotel Ostseewoge“ ist mit dieser unkonkreten Bezeichnung in Aushängen und in den Sitzungen sowie auf der Homepage für Interessierte nicht ausreichend sicher identifizierbar.)</p> <p>In der Unterlage wird ausdrücklich festgestellt: Das BV unterliege der Prüfpflicht UVPG §3c Satz 1 (allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls). Das Prüfergebnis sei ausschlaggebend für die beschleunigte Anwendung nach BauGB §13a <u>oder</u> für die Durchführung eines umfassenden Verfahrens. In der Vorlage sind jedoch keinerlei Kriterien bekannt gegeben worden, daher können Bauausschußmitglieder, Gemeindevertreter, interessierte Einwohner sowie auch die Träger öffentlicher Belange und die Behörden diese Festlegung nicht objektiv nachprüfen.</p> <p>Außerdem glaube ich in den Anlagen Hinweise entdeckt zu haben, die eine Umweltprüfung erforderlich machen: Anlage 1 Pkt. 18.1.2 (bei 80 bis weniger als 300 Betten) und Anlage 2 Pkt. 1. 1.2, wo es um die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets geht. Selbstverständlich ist hier eine Behördenbeurteilung erforderlich. Beides ist in dieser exponierten Lage in der ersten Reihe an der Ostsee und dem dahinterliegenden Küstenwald mit großer Sicherheit von Bedeutung.</p> <p><b>Ein Ergebnis der Behördenbeurteilung für das BV „Hotel Ostseewoge“ liegt mir nicht vor und wird hiermit erbeten.</b></p> <p><b>D. Aufzählung von zu erwartenden Umweltschädigungen</b></p> <p><b>7. Grundsätzliches und wissenschaftliche Grundlage</b></p> <p>Unsere „Altvorderen“ haben vor 1945, teilweise auch noch nach 1990, sinnvoll und waldschonend gebaut. Bestes Beispiel: Das Café „Seeblick“. Die Dachform ersetzt die nicht mehr vorhandene Windschur und so werden Waldschäden vermieden. Auch die jetzige „Ostseewoge“ ist durch ihre Dachform geeignet Sturmwinde schadlos abzuleiten. Die ehemalige Ausflugsgaststätte „Zur hohen Düne“ (später Fritz Reuter-Pionierlager) war früher hinter einer Windschur und seeseitigen Bäumen kein Problem. Die dreiseitig benachbarten Buchen und Eichen sind etwa gleich alt wie das Gebäude und durch die Freifläche dahinter konnten sie offensichtlich als winderfahrene Bäume aufwachsen. Erst durch die Entfernung der Windschur und der seeseitigen Bäume entstanden folgende Schäden überhaupt. Durch die zweimalige Brandstiftung wurden die Bäume vor dem Graben nun zum Windhindernis und die Nord-Ost-Stürme sorgten mit Verwirbelungen für Schäden, vorzugsweise an Buchen im Hinterland. Ich habe Stubben von Notfällungen und auch schräg stehende Bäume zwischen dem Grünen Klassenzimmers (hier gehäuft) und bis zu 250m Entfernung, vorgefunden. Es handelt sich um insgesamt 23 starke Bäume oder entsprechende Stubben, darunter 22 Buchen und nur eine Kiefer. Die Ausrichtung in nur einer Himmelsrichtung erkläre ich mir durch den trichterförmigen, mit o.g. winderfahrenden Bäumen flankierten, Einschnitt in den Wald.</p> <p>Die dänischen Universität Risø hat festgestellt, daß bei starken Winden durch Verwirbelungen infolge von Hindernissen wie Häusern oder Baumreihen möglicherweise Schäden zu erwarten sind. Die dänischen Untersuchungen sollen Klarheit über die mögliche Anordnung von Windkraftanlagen schaffen. Die Fragestellung lautet: Inwieweit können Hindernisse, wie z.B. Häuser oder Baumreihen, für Verwirbelungen sorgen, die dem Betrieb der Anlage schaden oder ihn unmöglich machen? Insofern ist es eine ähnliche Fragestellung wie hier, nur daß es nicht um Windräder, sondern um unseren Küstenwald geht. Die dänische Universität hat das Berechnungsprogramm „WAST“ entwickelt, das auch in MV sehr verbreitet ist. Außerdem wird ständig aktualisierte Literatur herausgegeben, die auch in der Rostocker Uni-Bibliothek vorhanden sein soll. Die dänischen Wissenschaftler gehen davon aus, daß die relevanten Verwirbelungen durch Hindernisse etwa das Doppelte der Höhe des Hindernisses erreichen und das 20-fache der Höhe in der Horizontalen auf der windabgewandten Seite.</p> <p>Hinzuzufügen ist außerdem, daß mir die Landesforstagentur als auch das StALU die mögliche Gefahr von Windwurf in küstennahen Bereich kürzlich bestätigt haben</p> <p>Hinzuweisen wäre noch darauf, daß die Gefährdung nicht Bäume betrifft, die „winderfahren“ sind, die also eine entsprechende Verwurzelung ausgebildet haben. Dieses sind regelmäßig die Bäume in der ersten seeseitigen Reihe, die einen wirksamen Schutz für den dahinterliegenden Küstenwald bilden.</p>		<p>Die Einlassung bezieht sich auf ein anderes Planverfahren. (Eine allg. Vorprüfpflicht, nac der ggf. über das Vorliegen einer UP-Pflicht zu entscheiden ist, besteht im Verfahren der 10. Änd. des B-Plans Nr. 4-5/93 /Ostseestern nicht. Denn das zuzulassende Vorhaben erreicht nicht den Größenwert gem. UVPG Anh. 1 Nr. 18.1.2. Um so weniger besteht eine unmittelbare UP-Pflicht i.S.v. § 13a (1) S. 4 BauGB).</p> <p>Im Benehmen mit der Forstbehörde und der Abt. Küstenschutz des StALU wurde geprüft, ob die zugelassene Neubebauung Anlass zur Besorgnis von Windverwirbelungen mit der Folge erhöhter Windwurfgefahren für leeseitig liegende Waldbestände des Ortes gibt und planerische Vorsorgemaßnahmen berücksichtigt werden müssen. Der Vorstand der Landesforst M-V hat dazu eingeschätzt, dass planbedingt keine maßgebliche Beeinträchtigung des Waldes zu erwarten ist, Windwurf jedoch naturgemäß an keinem Standort – weder an der Küste noch im Binnenland – und auch unabhängig von der Bewirtschaftungsintensität des Waldes ausgeschlossen werden kann. Die Gemeinde geht deshalb davon aus, dass von der 10. Planänderung des B-Plans Nr. 4-5/93 keine außergewöhnlichen Beeinträchtigungen des Küstenwaldes ausgehen.</p>	



Gemeinde Graal-Müritz, Bauamt		B-Plan Nr. 04 - 10. Änderung	Anlage 1 zum Beschl Nr. ... (BA 12.10.2021)
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 10.05.2021			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
Ö02.	Graal – Müritz,	06.04.2021	
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>	
<p>8. B-Plan Nr. 4-5/93 Müritz West, „Haus Ostseestern“</p> <p>Die Kubatur des geplanten Gebäudes wird seeseitig mit einer Höhe von ca. 12,5m über Gelände angegeben. Voraussichtlich können Schäden an großen Bäumen, die den Sturmböen ausgesetzt sind, bis 250m weit reichen. Das betrifft ein Wäldchen in ca. 150m östlicher und möglicherweise auch eine Baumgruppe ca. 125m in südlicher Richtung. Der Küstenwald gegenüber dem Akzenthotel ist in südlicher Richtung nur ca. 75m entfernt und reicht bis zur Musikmuschel im Westen mit 250m. Abstand. Die Verwirbelungsweite von ca. 220m reicht bis zum beginnenden Baufeld 5 (westlich Aquadrom). Letzteres ist besonders gefährdet, weil hier ausgewachsene Buchen durch massive Fällungen freigestellt wurden und darüber hinaus wegen des im B-Plan zugelassenen Gebäudeabstandes von 3m (!), wobei viele Bäume einseitig komplett entastet wurden.</p> <p><b>Hinweise zu Planung</b>  Statt das Gebäude längs parallel zur Küste auszurichten (s.o. Pkt.4.: Trennwirkung), sollte nur die Schmalseite zur Küste gerichtet sein (s.o. Pkt.: Winddurchlässigkeit). Denkbar wären auch zwei Gebäudeteile, die nur durch ein gemeinsames Erdgeschoß verbunden sind. Für die maximale Bauhöhe sollte die dort vorhandene und als gefährdet eingestufte "natürliche Vegetation" als maßgebend herangezogen werden. Diese dürfte dort die 8 bis max. 10m nicht überschreiten. Idealerweise müßte die Seeseite terrassenförmig ausgebildet werden, um schädliche Verwirbelungen zu vermeiden.</p> <p style="text-align: center;">- 4 -</p> <p>9. B-Plan Nr. 18-18 „Ehemaliges Landschulheim“</p> <p>Der geplante Ersatzbau mit drei Geschossen ist ca. 10m hoch. Die Verwirbelungen dürften demnach 200m weit reichen. Offensichtlich muß mit der aktuellen Planung der geforderte Waldabstand von 30m eingehalten werden. Da bedeutet, daß dreiseitig die winderfahrenen Bäume gefällt werden müssen und unser Küstenwald Stummangriffen aus allen seeseitigen Richtungen ausgesetzt sein würde, was eine Katastrophe für den Wald nach sich ziehen würde (siehe Lageplan). Auch die Beseitigung des Niederwaldes (nach 1990 zum Schutz des Hochwaldes angepflanzt) hätte schlimme Folgen. Es wurde überhaupt nicht beachtet, daß das Ministerium für Forst- und Landwirtschaft im Jahre 2018 verbindlich festgestellt hat, eine Waldumwandlung (unumkehrbare Rodung) dürfe ausschließlich auf dem Grundstück stattfinden.</p> <p>Das Ministerium für Land- und Forstwirtschaft ist der Meinung, hier dürfe lediglich „wie ehemals vorhanden“ gebaut werden. Das Forstamt setzt sich offensichtlich darüber hinweg und stimmt dem geplanten Waldfrevel der Gemeinde hinsichtlich Geschossigkeit und Waldumwandlung mutmaßlich zu.</p> <p>10. B-Plan Nr. 4-5/93 Müritz-West „Hotel Ostseewoge“</p> <p>Zur Zeit wird eine Gebäudehöhe von bis 22,5m angegeben (vermutlich werden es jedoch bei 8 Geschossen mehr werden). Durch die „Ostseewoge“ dürfte der Verwirbelungsbereich demnach 450m (oder mehr) weit reichen. In südlicher und südöstlicher Richtung etwa bis zum Philosophenweg und in südwestlicher Richtung bis zum „IFA Hotel“. Sowohl im Umfeld dieses Hotels als auch des Waldparkplatzes (beide zu DDR-Zeiten abgeholzt) stehen nicht winderfahrene Bäume und sind somit gefährdet für einen Windangriff.</p> <p>Und noch zwei andersgeartete Probleme mit dem Wald sind zu beachten. An der Westseite der „Ostseewoge“ hat das Forstamt den Regelabstand an der südwestlichen Seite von 30 auf 15m verkürzt. Dies ist nach der Waldabstandsverordnung für bewohnte Gebäude nicht zulässig. In den beiden Urteilen von 2006 argumentiert die Forst damit, daß der Waldabstand auch einen Brandschutzabstand darstellt, auch das ist hier offensichtlich nicht berücksichtigt worden. Herr Schirm, der Investor, behauptet außerdem der südöstliche Waldabstand sei bei der bestehenden Bebauung eingehalten und daher kein Problem. Dieses ist falsch, weil der Waldabstand sich nach der Traufkante der Bäume bemißt, der hier ca. 15m beträgt zu den verbliebenen Bäumen auf dem nach der 1990 (vermutlich illegal) freigeholzten Hotel-Parkplatz. Jedenfalls hat der Revierförster Sauer mann vorher noch - um dieses zu verhindern, aber vergeblich - Bäumchen anpflanzen lassen.</p>		<p>(sh. zu 7.)</p> <p>Die Gemeinde bezieht in Ihre Betrachtungen auch die Belange des Tourismus (Angebotsverbesserung) und der Wirtschaft (Konkurrenzfähigkeit, Zukunftsinvestition, Unternehmensnachfolge) ein. Da die geschilderten Gefährdungspotenziale aus fachlicher Sicht für diesen Standort keine hinreichende Bestätigung fanden, wird die Anregung zur Gebäudeausrichtung nicht berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der Küstenschutz- und Landschaftsbelange sind bereits erhebliche Restriktionen auf dem Grundstück zu berücksichtigen, die aktuell (2. Entwurf) den Planungsumfang auf noch 25 Apartments beschränken. Die angeregte Gebäudeausrichtung würde aufgrund on nach Süden begrenzten Flächenressourcen diese Anzahl weiter reduzieren. Diese Zurückstellung touristischer und privatwirtschaftlicher Interessen wäre angesichts des o.g. Befundes zu der Gefährdungsthematik nicht begründbar.</p> <p>(zu 9., 10) Die Anregungen beziehen sich nicht auf die 10. Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93. Es wird gebeten, Anregungen zum B-Plan Nr.18-18 und zur 9. Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93 diesen Aufstellungsverfahren jeweils gesondert zuzuordnen.</p>	

Gemeinde Graal-Müritz, Bauamt		B-Plan Nr. 04 - 10. Änderung	Anlage 1 zum Beschl Nr. ... (BA 12.10.2021)
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 10.05.2021			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
Ö02.	██████████, Graal – Müritz, ██████████	21.06.21	
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>	
<p><b>Der B-Plan Haus „Ostseestern“ wird in der durch die Gemeinde ausgelegten Form und mit dem geplanten Inhalt abgelehnt.</b></p> <p><b>A) Vorab-Bemerkungen</b></p> <p>1. Ich habe bereits zu der vorigen Bekanntmachung der Gemeinde zum selben Objekt am 05.04.2021 eine Stellungnahme geschrieben. Einige dort benannte formale Unterlassungen, Ungereimtheiten und Fehler tauchen hier so oder ähnlich wieder auf, müssen also nochmals benannt werden. Das betrifft die Objektbezeichnung, die nicht deckungsgleichen Daten der Öffentlichkeitsabteilung und die der Aushängung, sowie das Auffinden von Unterlagen. In der vorigen Auslegung wurden die Planungsziele benannt, hier nicht. Erst nach intensivem Lesen wird klar, daß es sich hier nur um eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB §3 (2) (angemessen wäre BauGB §3 (1)!) und nicht um eine Behördenbeteiligung nach §4 (1) oder (2) BauGB handelt. Da die entsprechenden Paragraphen im Text nicht aufgeführt wurden, ist auch nicht klar, ob es sich um eine frühzeitige oder eine formale Beteiligung handelt. Üblicherweise werden Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung einer gemeinsamen Auswertung und Abwägung unterzogen. Da mir eine frühzeitige Bürgerbeteiligung für dieses Objekt nicht bekannt ist und nur ausgewählte TÖB-Anfragen getätigt wurden, vermute ich, daß wichtige Schritte laut der Vorschriften des BauGB fehlen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Aufstellungsbeschuß vom 17.03.2021 ist jedenfalls ausdrücklich nicht als frühzeitige Bürgerbeteiligung deklariert.</p> <p>2. Den Begriff „Ersatzneubau“ halte ich, wie früher schon erläutert, für irreführend, da eine „gleiche Kubatur“ gemessen am abzureißenden Gebäude nicht vorliegt, sondern mehr als eine Verdopplung. Da dieses der Planer eigentlich wissen mußte, kann ich hier eine PR-Maßnahme zur Irreführung der Öffentlichkeit nicht ausschließen. Ich schlußfolgere dies auch aus dem Inhalt der bisherigen durch die Verwaltung mit Hilfe des Planers veranlaßten Abläufe.</p> <p>3. Die unvollständige Unterrichtung der Gemeindevertretung - anders als im Bauausschuß - sowie der Umgang mit der Öffentlichkeit und das bisherige Fehlen einer umfassenden Behördenbeteiligung hinterlassen eine Skepsis gegenüber tatsächlichen Abläufen und deren Redlichkeit. Warum werden die bekannten schematischen Abläufe zum Bauleitverfahren nicht eingehalten?</p> <p>4. Warum wird die Gemeindevertretung nicht - so wie der BA - durch den Planer darüber informiert, daß auch bei deklariertem Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung diese in vereinfachter Form trotzdem durchzuführen ist, egal wie der Beschluß lautet? Der Planer informierte im Bauausschuß, daß hinsichtlich der Verwirbelungen durch das Umweltamt und das Forstamt entsprechende Prüfungen angefordert werden. In den Unterlagen der derzeitigen Auslegungen für den „Ostseestern“ ist davon nichts zu finden. Warum teilt er a) die Absicht der GV nicht mit und erwähnt b) diese nicht in den ausgelegten Unterlagen?</p> <p>5. Stattdessen deklariert der Planer den gesamten Vorgang als nach §3(2) BauGB durchzuführen. In diesem Fall könnten die Ergebnisse durch die Verwaltung ganz legal unterdrückt werden. Die „Zauberworte“ lauten: „Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ...“ In der Bekanntmachung ist nur von „Entwurf und zugehöriger Begründung“ die Rede, also ist anzunehmen, daß die Verwaltung das Problem der Verwirbelung entgegen den Äußerungen des Planers im BA - einfach beiseite geschoben hat. Es scheint demnach nicht so wichtig, daß eine nicht geringe Anzahl ausgewachsener Buchen unseres Küstenwaldes den Verwirbelungen infolge des Windhindernisses im Bereich zwischen Musikmuschel und Waldparkplatz möglicherweise einen Windbruch erleiden und gefällt werden müssen.</p>		<p>Die Einlassungen betreffen Verfahrensfragen, die für den Planinhalt nicht relevant und nicht Gegenstand des Beteiligungsverfahrens sind.</p> <p>Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gemäß § 13a (3) BauGB vom 24.03. bis zum 09.04.2021 durchgeführt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung vom 21.05.2021 bis einschließlich zum 21.06.2021 wurde als öff. Auslegung gem. § 3 (2) BauGB nach den Vorschriften des PlanSiG durchgeführt.</p> <p>Die Behördenbeteiligung wird (regelmäßig) gesondert von der Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Ein Informationserfordernis für die Öffentlichkeit besteht nicht.</p> <p>Die hier gem. § 13 (2) BauGB beachtlichen Verfahrens- bzw. Beteiligungsvorschriften wurden mit den Beteiligungen nach §§ 13a (3), 3 (2) und 4 (2) BauGB bisher vollständig umgesetzt.</p> <p>- keine Anregung zum Planinhalt</p> <p>- keine Anregung zum Planinhalt</p> <p>- keine Anregung zum Planinhalt</p> <p>Mangels UP-Pflicht und in Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind „bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen“ bzgl. der öff. Auslegung nach § 3 (2) BauGB gegenstandslos.</p>	

Gemeinde Graal-Müritz, Bauamt		B-Plan Nr. 04 - 10. Änderung	Anlage 1 zum Beschl Nr. ... (BA 12.10.2021)												
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 10.05.2021															
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom													
Ö02.	██████████, Graal – Müritz, ██████████	21.06.21													
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>													
<p><b>B) Formaler Inhalt der Bekanntmachung</b></p> <p>6. Die Überschrift der Bekanntmachung der 10.Änderung B-Plan Nr. 4-5/93 Müritz West (öffentliche Auslegung) enthält nicht den Namen oder/und die Adresse des Bauobjektes. Die Objektbezeichnung kommt erst im kleiner gedruckten Text vor. Das sieht man hier und auch sehr häufig bei anderen Veröffentlichungen und bei der Bekanntgabe von Tagesordnungen. Ich halte dies einerseits für einen Mangel in der Kommunikation der Gemeinde mit den Bürgern und andererseits für eine eklatante Einschränkung des legitimen Informationsbedarfes der Öffentlichkeit. Derartige Praktiken - jahrelang ausgeübt – steigern durchaus den Verdruß der Bevölkerung in Richtung Verwaltung.</p> <p>Ich bemängle den angeführten Sachverhalt seit Jahren – auch schon als Gemeindevertreter. Kürzlich habe ich mich diesbezüglich gegenüber der Bürgermeisterin in der Gemeindevertreterversammlung geäußert und sie hat mir die Änderung zugesagt, die ich hier jedoch erneut vermisste.</p> <p>Die vorgelegten Unterlagen bestehen nur aus „Satzung“ und „Begründung“. Anschaulicher wären zeichnerische Unterlagen wie bei der vorigen Auslegung. Das für die Planung notwendige Abwägungsmaterial wurde nicht in die Begründung bzw. in die Planzeichnung eingebunden. Es fehlen Umwelt- und Landschaftsfaktoren zu Boden, Wasser, Luft/Klima, Flora, Fauna und das sogenannte kulturelle Erbe, sowie Feststellungen zur Gefährdung durch Verwirbelungen infolge Sturm.</p> <p>7. Die Planungsziele in der Begründung weisen zwar ausdrücklich den Planungsstand von 1996 aus und enden mit der Feststellung: „Der angestrebte Neubau erweist sich danach als nicht zulassungsfähig und ist nur im Wege einer Änderung des Bebauungsplans umsetzbar. Eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans für die Verwirklichung des Neubauvorhabens wäre wegen des Umfangs der erforderlichen Abweichungen, aber auch aus Küsten- und Naturschutzgründen nicht möglich.“ Die neuen Planungsziele werden dann lediglich mit der Zukunftssicherung des Familienunternehmens „Haus Ostseestern“ begründet. Eine städtebauliche Bewertung der Vergrößerung der Baumasse und der untypischen Riegelwirkung des Neubaus zwischen Strandkorbschuppen und „Seestern“ findet nicht statt. Genau dieses wäre aber für die beantragte B-Plan-Änderung unabdingbar. Ist der B-Plan von 1996 überhaupt noch in Kraft? Dazu ist zur Kenntnis zu nehmen, daß das Bundesverwaltungsgericht im Jahre 1977 geurteilt hat: „Eine bauplanerische Festsetzung tritt wegen Funktionslosigkeit außer Kraft, wenn und soweit ... die Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließt.“ Der Begriff der Funktionslosigkeit wird hier durch ein zweites Zitat untermauert: „Durch die städtebauliche Situation hat der Bebauungsplan seine Funktion verloren. Wenn die tatsächlichen örtlich bestehenden baulichen Verhältnisse nicht dem Bebauungsplan [hier z.B. - W.R] aus den 1960er Jahren entsprechen, tritt er außer Kraft.“ Aus all dem folgt, daß es sich hier nicht, wie deklariert, um die Änderung, sondern um einen neuen B-Plan handelt. Andererseits ist zum alten B-Plan festzustellen: „Vorhandene B-Pläne sind nicht ohne weiteres zu "dynamisieren", an neue Erkenntnisse, Forderungen, Wünsche und Moden anzupassen.“ Ungeachtet dessen steht in der Begründung: „Die Planänderung beinhaltet etwa eine Verdoppelung der Baugebietsgröße wie auch der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Grundflächenzahl wird geringfügig angepasst und die Bauhöhe wird um 1 Voll-Geschoss erweitert (insgesamt 4 Voll-Geschosse)“. Damit vergrößert sich die Baumasse um das mehr als 2,5 fache.</p> <p>8. Die Daten für "ausgehängt am" und "abzunehmen ab" auf der Bekanntmachungsanzeige decken sich nicht mit der Auslegungsfrist. Während der möglichen Einsichtnahmezeit hängt die Bekanntmachung nicht mehr aus. Der Sinn dieser Aufspaltung erschließt sich nicht und läßt sich auch nicht sinnvoll aus der Hauptsatzung ableiten. Wohl aber ist die Hauptsatzung unter der Hand so unkonkret formuliert, daß diese Spaltung der Termine möglich wird. Aber warum? Ich sehe nur, daß die Bürger dadurch verwirrt werden.</p> <p>Hierzu eine Übersicht: Bekanntmungsblatt    Auslegungsfrist und der Bereitstellung</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">ausgehängt am:</td> <td style="width: 20%;">06.05.2021</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">&lt;=&gt;</td> <td style="width: 40%;">21.05.2021</td> </tr> <tr> <td>abzunehmen ab:</td> <td>21.05.2021</td> <td style="text-align: center;">&lt;=&gt;</td> <td>21.06.2021</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">[19 Tage]</td> <td></td> <td style="text-align: center;">[29 Tage]</td> </tr> </table>		ausgehängt am:	06.05.2021	<=>	21.05.2021	abzunehmen ab:	21.05.2021	<=>	21.06.2021		[19 Tage]		[29 Tage]	<p>- keine Anregung zum Planinhalt / s.o. (zu SN v.06.04.21)</p> <p>Die Auslegungsunterlagen entsprachen den Anforderungen des § 3 (2) BauGB.</p> <p>Der B-Plan Nr. 4-5/93 ist rechtskräftig. Die gerichtlichen Erwägungen zur über das Unwirksamwerden eines Plans treffen hier nicht zu; sie beziehen sich auf die Frage des Fortbestandes der Erforderlichkeit des Plans.</p> <p>- keine Anregung zum Planinhalt</p>	
ausgehängt am:	06.05.2021	<=>	21.05.2021												
abzunehmen ab:	21.05.2021	<=>	21.06.2021												
	[19 Tage]		[29 Tage]												



Gemeinde Graal-Müritz, Bauamt		B-Plan Nr. 04 - 10. Änderung	Anlage 1 zum Beschl Nr. ... (BA 12.10.2021)
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 10.05.2021			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
Ö02.	Graal – Müritz,	21.06.21	
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>	
<p>Die unter §3(2) im Baugesetzbuch angegebenen Fristen für spezielle Sachverhalte decken sich nicht mit den Terminen der Bekanntmachungsanzeige und den dort angegebenen Sachverhalten und Fristen. Ein Passus in der Bekanntmachung erscheint geradezu irreführend. Lt. Bekanntmachung könne jedermann nach persönlicher Terminvereinbarung während der Fristen die Unterlagen im Bauamt einsehen. Tatsächlich steht aber in der Hauptsatzung, die Unterlagen lägen kostenpflichtig zur Mitnahme bereit, das wird nicht erwähnt.</p> <p>Der Link zur interaktiven Karte des Landes funktioniert nicht, läßt sich auch nicht zur Aktivierung kopieren. Nach meinem Verständnis sind Planungsunterlagen neben der öffentliche Präsentation im Internet laut Satzung auch öffentlich visuell bekannt zu machen, entweder im Flur des Rathauses oder in den Bekanntmachungstafeln. Es gibt auch Bürger ohne Internet, sie müssen einen unkomplizierten Zugang haben. Einsicht nach „Anmeldung beim Bauamt“ in die Unterlagen ist nach meinem Verständnis keine „öffentliche Auslegung“. Andere Formen der Information, die die Bürger einschränken, sind eher als als demokratiefeindlich einzuschätzen.</p> <p>9. <b>Fazit A-B:</b> Die Hürden zur Einsichtnahme in den Entwurf und die Begründung werden für Bürger sehr hoch gehängt, teils durch falsche Angaben, teils durch unnötige Verfahrensschritte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die einzusehenden Unterlagen werden nicht objektbezogen (Name, Ort, ggf. Hausname ) angekündigt, sondern verklausuliert und damit für den Bürger teilweise unkenntlich gemacht.</li> <li>- Die Termine im Bekanntmachungsblatt der Unterlagen und die Bekanntmachung der selben werden gesplittet, die Orientierung der Bürger geht in der Sache verloren. Außerdem entsprechen sie nicht dem BauGB.</li> <li>- Erfahrungsgemäß steigert sich das Interesse an Informationen durch Mund-zu-Mund-Weitergabe zum Ende der Veröffentlichungszeit. Dieses wird durch die geübte Praxis unterbunden.</li> <li>- Während der möglichen Einsichtnahmezeit hängt die Bekanntmachung nicht mehr aus, auch hier geht die Orientierung für den Bürger in der Sache verloren.</li> <li>- Wie schon mehrmals bemängelt, muß in Graal-Müritz die Einsichtnahme in den Entwurf und die Begründung an einer öffentlichen Stelle ohne Termin möglich sein.</li> <li>- Der alte B-Plan ist mit großer Wahrscheinlichkeit funktionslos und damit nicht mehr gültig. Er läßt sich auch nicht mehr dynamisieren. Demnach ist die Deklaration einer B-Plan-Änderung falsch. Hier muß ein neuer B-Plan erarbeitet werden.</li> <li>- Die durch das Bauwerk verursachten Verwirbelungen müssen von Fachleuten untersucht werden.</li> </ul> <p><b>C) Aussagen zur Umweltprüfung und die gesetzlichen Vorgaben</b></p> <p>10. In der Bekanntmachung für das Haus „Ostseestern“ heißt es: „Die Planänderung erfolgt gem. §13a BauGB ohne Durchführung eine Umweltprüfung.“ Es folgt keine inhaltliche Begründung. Die Verneinung einer Umweltprüfung ist, bezogen auf die gesetzlichen Bestimmungen, völlig unverständlich. Dies sind wichtige Fragen, die für die Bauausschußmitglieder, Gemeindevertreter, interessierte Einwohner und auch durch die Träger öffentlicher Belange hinsichtlich der Umweltprüfung nachvollziehbar sein müssen bzw. kontrollierbar. Für eine Umweltprüfung spricht, daß das Vorhaben gegenüber dem Ist-Zustand mit einer erheblich vergrößerten Baumasse und Gebäudehöhe direkt an den Außenbereich angrenzt und damit Auswirkungen auf die vorgelagerten im Außenbereich befindlichen Dünen haben: ökologische Riegel- und Trennwirkungen, thermische Stauwirkungen, Windverwirbelungen. Letztere wirken sich auch erheblich auf den landseitigen Bereich aus. Ebenfalls ist auf fehlende Angaben zu den notwendigen Schutz- und Sicherheitserfordernissen infolge des ansteigenden Meeresspiegels hinzuweisen.</p> <p>Außerdem ist auf die Urteile von 2008 des OVG Schwerin mit wichtigen Festlegungen zum Thema Umwelt zu verweisen: Urteil AZ 2 A 2357-04 und -05 für geplante Vorhaben am Cafe „Seeblick“ und Hotel „Ostseewoge“. Im Jahr 2019 haben sowohl das Forstamt als auch das zuständige Ministerium im Zusammenhang mit der Planung Ersatzneubau „Fritz-Reute-Camp“ diese Urteile in Schreiben an die Gemeinde für wichtig angesehen. Eine höhere Baumasse des Vorhabens „Ostseestern“ fördert möglicherweise aufgrund der so entstandenen Eigenart der näheren Umgebung die mögliche Masse der „Neuen Ostseewoge“. Es besteht die Gefahr einer Intensivierung der Bebauung in der ersten seeseitigen Reihe des Küstenwaldes.</p>		<p>- keine Anregung zum Planinhalt</p> <p>Die öff. Auslegung wurde nach den Vorschriften des Planungssicherungsgesetzes durchgeführt (= Internetauslegung). Die persönliche Einsichtnahmemöglichkeit im Rathaus ist als zusätzl. Informationsangebot zu verstehen. Außerhalb dieser gesetzlichen Einsichtnahmemöglichkeiten ist auch eine kostenpflichtige Zusendung gem. Hauptsatzung ist ebenfalls möglich. Das Auslegungsexemplar war auch auf dem Landesportal verfügbar.</p> <p>- keine Anregungen zum Planinhalt</p> <p>- s.O.</p> <p>- s.o., Entscheidung zur SN v. 06.04.</p> <p>- s.o., Erläuterungen zur SN v. 06.04.</p>	



Gemeinde Graal-Müritz, Bauamt		B-Plan Nr. 04 - 10. Änderung	Anlage 1 zum Beschl Nr. ... (BA 12.10.2021)
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 10.05.2021			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
Ö02.	Graal – Müritz,	21.06.21	
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>	
<p><b>D. Aufzählung von zu erwartenden Umweltschädigungen</b></p> <p>11. Grundsätzliches und wissenschaftliche Grundlage          Unsere „Altvorderen“ haben vor 1945, teilweise auch noch nach 1990, sinnvoll und waldschonend gebaut. Bestes Beispiel: Das Café „Seeblick“. Die Dachform ersetzt die nicht mehr vorhandene Windschur und so werden Waldschäden vermieden. Auch die jetzige „Ostseewoge“ ist durch ihre Dachform geeignet Sturmwinde schadloos abzuleiten. Die ehemalige Ausflugsgaststätte „Zur hohen Düne“ (später Fritz-Reuter-Pionierlager) war früher hinter einer Windschur und seeseitigen Bäumen kein Problem. Auch der „Ostseestern“ verursacht in seiner jetzigen Form keine Waldschäden. Die beiden verhältnismäßig kleinen Giebel dürften dies nicht bewirken.          Durch seine Dachform und die seeseitige Fassadenfläche stellt der geplante Neubau ein Windhindernis dar und wird zwangsläufig in einem Bereich bis zu 300m zu Windbruch im Küstenwald führen. Dies betrifft einen Waldabschnitt südwestlich der „Ostseewoge“ zwischen dem Waldparkplatz und der Musikmuschel, sowie die Bäume im Bereich der FeWo-Siedlung westlich des Aquadroms, ggf. auch weitere kleine Baumbestände. Eine durch unseren Stadtplaner im Bauausschuss zugesicherte Einbeziehung wissenschaftlicher Untersuchungen bezüglich der von Gebäuden verursachten Wind-Verwirbelungen und deren Auswirkungen auf den Wald ist in der „Begründung“ nicht enthalten.</p> <p>12. Die dänischen Universität Risø hat festgestellt, daß bei starken Winden durch Verwirbelungen infolge von Hindernissen wie Häusern oder Baumreihen möglicherweise Schäden zu erwarten sind. Die dänischen Untersuchungen sollen Klarheit über die mögliche Anordnung von Windkraftanlagen schaffen. Die Fragestellung lautet: Inwieweit können Hindernisse, wie z.B. Häuser oder Baumreihen, für Verwirbelungen sorgen, die dem Betrieb der Anlage schaden oder ihn unmöglich machen? Insofern ist es eine ähnliche Fragestellung wie hier, nur daß es nicht um Windräder, sondern um unseren Küstenwald geht. Die dänische Universität hat das Berechnungsprogramm „WAST“ entwickelt, das auch in MV sehr verbreitet ist. Außerdem wird ständig aktualisierte Literatur herausgegeben, die auch in der Rostocker Uni-Bibliothek vorhanden sein soll. Die dänischen Wissenschaftler gehen davon aus, daß die relevanten Verwirbelungen durch Hindernisse etwa das Doppelte der Höhe des Hindernisses erreichen und das 20-fache der Hindernishöhe in der Horizontalen auf der wind-abgewandten Seite.          Hinzuzufügen ist außerdem, daß mir die Landesforstagentur als auch das StALU die mögliche Gefahr von Windwurf im küstennahen Bereich kürzlich grundsätzlich bestätigt haben.          Hinzuweisen wäre noch darauf, daß die Gefährdung nicht Bäume betrifft, die „winderfahren“ sind, die also eine entsprechende Verwurzelung ausgebildet haben. Dieses sind regelmäßig die Bäume in der ersten seeseitigen Reihe, die einen wirksamen Schutz für den dahinterliegenden Küstenwald bilden.          Auch kann im hiesigen Fall keinesfalls auf einen Umweltbericht verzichtet werden, da das Vorhaben mit seinen erheblichen Nachverdichtungen und anthropogenen Nutzungsintensivierungen in unmittelbarer und flächiger Form an den hochempfindlichen Naturraum der Ostseeküste angrenzt.          Das Vorhaben leistet der weiteren Zersiedelung des Küstenraumes mit der einhergehenden Bebauungsintensivierung des jetzigen Hotelstandortbereichs "Ostseewoge" vorschub. Dadurch wird indirekt auch eine weitere Bebauung des jetzt noch bestehenden Außenbereichs mit nicht mehr steuerbaren Folgewirkungen gefördert.</p>		<p>- s.o., Entscheidung zur SN v. 06.04.</p> <p>- s.o., Erläuterungen zur SN v. 06.04.</p>	

Gemeinde Graal-Müritz, Bauamt		B-Plan Nr. 04 - 10. Änderung	Anlage 1 zum Beschl Nr. ... (BA 12.10.2021)
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 10.05.2021			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
Ö02.	██████████, Graal – Müritz, ██████████	21.06.21	
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>	
<p>13. B-Plan Nr. 4-5/93 Müritz West, „Haus Ostseestern“  Die Kubatur des geplanten Gebäudes wird seeseitig mit einer Höhe von ca.15m über Gelände angegeben. Voraussichtlich können Schäden an großen Bäumen, die den Sturmböen ausgesetzt sind, bis zu 300m weit reichen. Das betrifft ein Wäldchen in ca.150m östlicher und möglicherweise auch eine Baumgruppe ca. 125m in südlicher Richtung. Der Küstenwald gegenüber dem Akzenthotel ist in südlicher Richtung nur ca. 75m entfernt und der Verwirbelungsbereich mit 300m reicht bis über die Musikmuschel im Westen mit 250m Abstand hinaus. Die Verwirbelungsweite reicht bis zum beginnenden Baufeld 5 (westlich Aquadrom), das bei ca. 220m Abstand beginnt. Letzteres ist besonders gefährdet, weil hier ausgewachsene Buchen durch massive Fällungen freigestellt wurden und darüber hinaus wegen des im B-Plan zugelassenen Gebäudeabstandes von 3m (!), wobei viele Bäume einseitig komplett entastet wurden.  Die Rechtfertigung der Gebäudehöhe eines Flachdachgebäudes durch die Firshöhe eines benachbarten Satteldachgebäudes ist städtebaulich falsch. Es gibt eine städtebauliche Rechenmethode dafür. Außerdem ist der Baukörper in seiner Stellung, Lage, Größe und Gebäudehöhe nicht küstengerecht strukturiert.</p> <p>14. <b>Zusammenfassende Hinweise zur weitern Planung</b>  Die maximale Bauhöhe von 15m muß als waldfährdend eingestuft werden. Idealerweise müßte die Seeseite terrassenförmig ausgebildet werden, um schädliche Verwirbelungen zu vermeiden. Andernfalls ist das Gebäude als „Riegel“ für den Waldschutz kontraproduktiv. Außerdem kann bei dieser Art der Bebauung sukzessive der Küstenbereich bebaut werden und damit ist ein „Dominoeffekt“ bezüglich der Schädigung des Küstenwaldes zu befürchten. Der B-Plan ist nicht Änderung eines vorhandenen, sondern ein neuer B-Plan zu erstellen. Es handelt sich hier auch nicht um einen Ersatzneubau wegen zu großer Massenabweichungen. Das Thema Umweltprüfung wird sträflich vernachlässigt. Diese Punkte sind in einer neuen Planung zu berücksichtigen.  Schlussfolgerung: Das Vorhaben muß u.a. auch aus den vorstehend benannten Gründen als Verstoß gegen das bauleitplanerische Abwägungsgebot des §1 Abs.7 Baugesetzbuch und von daher als planungsrechtlich nicht zulassungsfähig gesehen werden. Es muß deswegen zwangsläufig abgelehnt werden.</p>		<p>- s.o., Entscheidung zur SN v. 06.04.</p> <p>- s.o., Erläuterungen zur SN v. 06.04.</p> <p>Die beiden Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p>	