



Begründung

zur

10. Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93

der Gemeinde Graal-Müritz

Landkreis Rostock

für das Gebiet „Müritz West“,
betreffend den Grundstücksbereich „Haus Ostseestern“
östlich der Straße ‚Zur Seebücke‘ und südlich der Strandpromenade

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:

25.11.2021

AUSLEGUNGSEXEMPLAR

gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch

Ausgehängt

am: 14.12.2021

Abzunehmen

am: 31.12.2021

Abgenommen

am:

Siegel

Unterschrift

Siegel

Unterschrift

Inhalt	Seite
1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen	3
- Planungsanlass, Planungserfordernis, Planungsziele	3
- Rechtsgrundlagen	3
- Vorgaben übergeordneter Planungen	4
• Raumordnung/Landesplanung	4
• F-Plan	4
• Küstenschutz	4
2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen	5
- Geltungsbereich / Bestand	5
- Nutzungsbeschränkungen	5
3. Grundzüge der Planung	6
4. Bauliche und sonstige Nutzung	7
4.1 Art der Nutzung	7
• Bauliche Nutzungen	7
• Sonstige Nutzungen (Grünfläche / Wald)	7
4.2 Maß der Nutzung.....	7
4.3 überbaubare Grundstücksflächen	8
• Küstenschutzbelange.....	8
• Naturschutzrechtliche Belange.....	9
• Denkmalbelange.....	10
• Waldabstand.....	10
5. Erschließung des Plangebietes	11
6. Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB.....	12
• Kompensationsbedarf	12
• Artenschutz	12
7. Flächenbilanz	14
8. Örtliche Bauvorschriften	14

1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

Planungsanlass, Planungserfordernis, Planungsziele:

Die Eigentümer des Objektes „Haus Ostseestern“, Str. Zur Seebrücke 38, streben einen Abriss des vorhandenen Appartementhauses und die Neuerrichtung einer zukunftsfähige Ferienwohnanlage mit 27 Ferienappartements, 3 Dauerwohnungen und Tiefgarage an. Wegen der begrenzten Beherbergungskapazität, baulich-räumlicher Zwänge und wegen bestehender bauphysikalischer Mängel der Altsubstanz wäre eine Modernisierung im Bestand und eine Anpassung der vorhandenen Ferienanlage an die Qualitätserwartungen der Feriengäste unwirtschaftlich und deshalb nicht finanzierbar.

Das bestehende Planungsrecht wird zzt. durch den B-Plan Nr. 4-5/93 i.d.F. vom 25.04.1996 bestimmt. Auf dem Grundstück Zur Seebrücke 38 ist danach auf 947 m² ein Sondergebiet ‚Beherbergung‘ mit der Grundflächenzahl 0,5 festgesetzt, in dem 3-geschossige¹ Beherbergungseinrichtungen sowie gastronomische Einrichtungen und Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsinhaber zulässig sind. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch den B-Plan (bisheriger Stand i.d.F. der 8. Änderung) auf die Kontur der Bestandsbebauung beschränkt (415 m²). 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.

Für die Zukunftssicherung des Familienunternehmens „Haus Ostseestern“ haben die Eigentümer deshalb eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 4-5/93 bei der Gemeinde beantragt, mit der analog zu den Baugrundstücken des sonstigen Plangeltungsbereichs entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten für die Ferienwohnanlage zugelassen werden sollen.

Die Gemeindevertretung hat dem Antrag am 24.09.2020 mit einem entsprechenden Aufstellungsbeschluss stattgegeben und als Planungsziel für die Änderung des B-Plans beschlossen, eine Ferienwohnanlage mit bis zu 30 Ferienappartements, 2 Dauerwohnungen und mit einer Tiefgarage als Ersatzneubau für das „Haus Ostseestern“ zu ermöglichen sowie das Planänderungsverfahren auch zur verbindlichen Klärung der wasserrechtlichen² und naturschutzrechtlichen³ Genehmigungsvorbehalte sowie zur Bestimmung von Vorgaben zur äußeren Gestaltung und Gliederung des Neubauvorhabens zu nutzen.

Rechtsgrundlagen:

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

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch G v. 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147);
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch G v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch G v. 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

Aus den Planzielen und den Angaben der Antragsteller zur Beschreibung des angestrebten Neubauvorhabens bzgl. der Nutzungsart und der angestrebten Größenwerte sowie aus der Standortlage des Baugrundstücks ergibt sich, dass für diese Planänderung die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB für einen B-Plan der Innenentwicklung vorliegen. Denn die Planung betrifft nur Flächen innerhalb der baulich geprägten Ortsteilgrenzen; mit der Festsetzung einer Baugebietsfläche von 1.246 m² (GRZ 0,6 bzw. 0,45) wird eine Grundfläche von 20.000 m² zudem deutlich unterschritten. Dabei wurde auch geprüft, ob die Planung nach Bundes- oder Landesrecht einer UVP-Prüfpflicht unterliegt. Dies ist gem. §§ 5, 6 sowie Anl. 1 Nr. 18.1, 18.8, 18.9 UVPG und gem. §§ 6, 7 und Anl. 1 Nr. 30 LUVPG M-V nicht der Fall, da die relevanten Größenwerte (> 100 Betten bzw. > 80 Gästezimmer) nicht erreicht werden. Eine kumulierende Wirkung mit anderen geplanten bzw. vorhandenen/Beherbergungseinrichtungen im Bereich Seebrückenvorplatz

¹ einschl. Dachgeschoss

² Lage im Küstenschutzgebiet gem. 136 LWaG M-V mit Zustimmungsvorbehalt nach §§ 89 LWaG M-V,

³ Lage im Gewässerschutzstreifen mit Zustimmungsvorbehalt nach § 29 (2, 3) NatSchAG M-V; auch Ausnahmeverbehalt vom Baumschutz nach § 18 (3) NatSchAG M-V

(Ifd. Neubau Residenz-Hotel, eingestelltes Planvorhaben ‚Ostseewoge‘, Haus Am Meer, Bestand Ostseewoge‘ oder AKZENT Apartmenthotel Residenz) und eine daraus insgesamt abzuleitende UVP-Pflicht ist hier gem. § 10 (4) Nr. 2 UVPG nicht einschlägig. Denn weder das für die Annahme einer Kumulationswirkung erforderliche Merkmal eines zeitlichen noch das eines funktionellen und wirtschaftlichen Bezuges zu den örtlich vorhandenen/geplanten Beherbergungsbetrieben bzw. eine organisatorische Verbindung über gemeinsame betriebliche oder bauliche Einrichtungen) fehlen hier.

Der Anwendung des § 13a BauGB stehen auch keine Vorschriften Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen i.S.v. § 50 (1) BImSchG entstehen. Denn für eine Zulassung sog. Störfallbetriebe aufgrund der 10. Planänderung bestehen keine Anhaltspunkte. Vielmehr ist eine Ansiedlung von Betrieben, die der Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegen, gem. TF 1.1 ausgeschlossen, weil die mit dieser Planänderung zusätzlich festgesetzte Sondergebietsfläche auf Beherbergungsbetriebe (einschl. zugehöriger Infrastruktureinrichtungen) beschränkt ist.

Vorgaben übergeordneter Planungen:

Raumordnung, Landesplanung

Die Gemeinden sind nach § 1(4) BauGB verpflichtet, ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und im Regionalen Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock 2011 (RREP) im Range einer Rechtsverordnung festgelegt.

Mit dieser Planänderung wird dem landes- und regionalplanerisch vorgegebenen Vorrang der Innenentwicklung vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen Rechnung getragen (LEP 4.1 (5), RREP Z 4.1 (3)).

Der Änderungsbereich liegt nach dem RREP in einem Tourismusschwerpunktraum und in einem Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz. Danach ist der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen besonderes Gewicht beizumessen. Die geplante Zulassung einer Beherbergungseinrichtung mit 54 Betten ist jedoch nicht raumbedeutsam i.S. des Anzeige-Erlasses v. 22.01.2020. In den intensiv touristisch genutzten Bereichen an der Außenküste sollen schwerpunktmäßig u.a. Maßnahmen der qualitativen Verbesserung und Saisonverlängerung des touristischen Angebotes durchgeführt werden (LEP 4.6 (4), RREP G 3.1.3 (1), (2)).

Daneben soll bei allen Planungen und Maßnahmen die potenzielle Hochwassergefährdung berücksichtigt werden; auf den für Küsten- und Hochwasserschutzmaßnahmen benötigten Flächen sollen keine Nutzungen zugelassen werden, die der Durchführung dieser Maßnahmen entgegenstehen (RREP G 5 (3 (1))).

Der landes- und regionalplanerische Grundsatz der Walderhaltung (LEP G 4.5 (9), RREP G 5.4 (7)) wird durch die Planänderung nicht berührt, weil im Änderungsbereich kein Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V vorhanden ist (vgl. Stellungnahme der Forstbehörde v. 01.07.2021). Überdies hat die Forstbehörde einer Unterschreitung des gesetzlichen Abstandes zu einer östlich gelegenen Waldfläche zugestimmt, weil die hier bereits bestehende Bebauung bereits durch einen geringeren Waldabstand geprägt ist.

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan stellt den von dieser Planänderung berührten Bereich als Sondergebiet für den Fremdenverkehr dar (SO/FV 9). Die 10. Bebauungsplan-Änderung wird nach § 8 (2) BauGB aus dem F-Plan entwickelt.

Küstenschutz:

Im Planänderungsbereich liegt im Küstenschutzstreifen nach § 89 LWaG M-V sowie innerhalb des Küstenschutzgebietes Graal-Müritz (§ 37 Wassergesetz der DDR), das gem. § 136 LWaG M-V fortbesteht – sh. Pkt. 2. Entsprechend der Erlasslage des Ministers für Landwirtschaft und Umwelt M-V hat die Küstenschutzbehörde Abstandsflächen ermittelt, die – gemessen vom akt. seeseitigen Böschungsfuß der Sturmflutschuttdüne – von Bauwerken freizuhalten sind, die für eine langfristige Nutzungsdauer vorgesehen sind.

Eine Abstimmung dieser Bauabstandslinie und die Festsetzung entsprechender Baufreihalteflächen und Vorsorgemaßnahmen des Küstenschutzes ist Gegenstand dieses Änderungsverfahrens (vgl. § 89 (4) i.V.m. § 82 (2) LWaG, § 136 (3) LWaG M-V). Die Küstenschutzbehörde hat die insoweit nachrichtlich in den B-Plan übernommene Abstandsline m. Schr. v. 15.06.2021 bestätigt.

Die Festsetzungen der 10. Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93 sind an dieser vom StALU MM als zust. Wasserbehörde vorgegeben „Bauabstandslinie“ ausgerichtet. Ihre Bedeutung manifestiert sich als südliche

Grenze einer faktischen Baufreihaltezone. Die Ermächtigung des StALU zur Untersagung eines Bauvorhabens bzw. zur Gewährung einer Ausnahme vom allgemeinen Bauverbot im Küstenschutzgebiet ergibt sich aus §§ 89, 136 LWaG M-V. Die Gemeinde hat diese Nutzungsbeschränkung, betreffend das private Eigentum an den Grundstücken 7/77, 172/1, 172/2 ebenfalls nachrichtlich gem. § 9 (6) BauGB in den B-Plan übernommen - als Voraussetzung für eine wasserrechtliche Zustimmung des StALU 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. Die Gemeinde geht dabei davon aus, dass die Wasserbehörde die Erforderlichkeit der Freihaltung der Fläche für Küstenschutz Zwecke umfassend geprüft hat und unter dieser Voraussetzung die Angemessenheit und Verhältnismäßigkeit des Eigentumsingriffs schlüssig abgewogen hat.

2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen

Geltungsbereich / Bestand :

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans liegt am Kopfbereich der Straße Zur Seebrücke im rückwärtigen, östlich hinter der Straßenrandbebauung gelegenen Grundstücksbereich. Er grenzt unmittelbar an die Küstenschutzdüne, auf der der Graal-Müritzer Promenadenweg entlangführt.

Der Änderungsbereich ist mit dem Appartementhaus „Ostseestern“ bebaut. In dem 2½ - geschossigen Gebäude mit ausgebautem Steildach und hofseitigen, eingeschossigen Anbauten befinden sich zzt. 11 Ferienappartements und die Wohnung der Eigentümer. Das Baugrundstück ist über eine private Zufahrt an die Straße ‚Zur Seebrücke‘ angeschlossen. Die Zufahrt liegt auf dem Nachbargrundstück („Haus am Meer“) und ist durch eine Grunddienstbarkeit öffentlich – rechtlich als Wegerecht gesichert. An der Zufahrt sind Pkw-Stellplätze in Senkrechtaufstellung angeordnet. An der nordöstlichen Grenze der Flst. 172/1, 172/2 ist eine weitere Grunddienstbarkeit zu beachten, die als Wegerecht zugunsten der Flst. 170/1,171 bzw. der Liegenschaft „Haus Am Meer“ öff.-rechtl. gesichert ist und der Verlegung eines bisher ungesicherten Zuganges zur Strandpromenade dienen soll.

Auf dem Grundstück befinden sich auf dem Flst. 7/80 zwei Eichen (StU 2,5 m bzw. 2,8 m, Kronen-Ø 12 m bzw. 14 m) sowie auf dem Flst. 7/77 im nördl. Grundstücksbereich eine mehrstämmige Eiche (Kronen-Ø 11 m). Die 3 Eichen sind nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Das bebaute Grundstück „Ostseestern“ ist nach Norden mit einer ca. 1,5 m hohen Stützwand abgegrenzt, gegen die von Norden der Landseitige Dünenfuß lehnt. Die anschließende Düne ist hier flächendeckend mit Kartoffelrose und Sanddorn bewachsen.

Das „Haus Ostseestern“ wird im Westen, Osten und Süden von angrenzenden Bebauungen flankiert. Westlich liegt das 1 ½-geschossige Café „Seestern“ mit nördlich und südlich vorgelagerten Freiterrassen. Dieses Gebäude ist ein Baudenkmal; es ist als ehemalige Seenotrettungsstation in der Denkmalliste des Landkreises unter Nr. 277 erfasst. Auf der Ostseite schließt eine Strandkorblagerhalle unmittelbar an die Bebauung des Hauses „Ostseestern“ an. Das Café „Seestern“ liegt im Abstand von 15 m zur Promenade auf der Dünenkrone; die Strandkorbhalle hat nur einen Abstand von 5,5 m zur Promenade und ragt z.T. in die landseitige Böschungsschulter der Düne hinein.

Das südliche Nachbargrundstück wird ebenfalls für den Fremdenverkehr genutzt. Es ist mit dem Hotel und Restaurant „Haus am Meer“ bebaut. Das Hotelgebäude ist dreigeschossig mit einem Walmdach ausgebildet; die Firsthöhe erreicht ca. 12 m ü.G. Im unmittelbar angrenzenden Bereich schließt zunächst ein zusammenhängender Baumbestand aus 13 Buchen, 3 Eichen und 1 Kiefer mit einem parkartigen Erscheinungsbild ohne Unterholz an. Diese Bäume sind ebenfalls nach § 18 NatSchAG M-V geschützt.

Nutzungsbeschränkungen:

- Küstenschutzgebiet gem. § 136 (1) LWaG M-V: Der Änderungsbereich liegt im Küstenschutzgebiet Graal – Müritz. Die Schutzgebietsgrenze liegt in einem Abstand von ca. 120 m landseitig der Strandpromenade. Für die bisher entsprechend den Festsetzungen dieses B-Plans zugelassene Bebauung wurde mit Bescheid des StAUN/StALU zuletzt vom 07.07.2008 eine Ausnahmegenehmigung nach § 136 (3) LWaG M-V erteilt. Der in den Planungszielen angestrebte Neubau für das Appartementhaus „Ostseestern“ setzt eine erneute wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung im Rahmen dieser 10. Planänderung voraus. Im Rahmen der bisherigen Beteiligung nach § 4 (2) BauGB hat das StALU wegen fortbestehenden Klärungsbedarfes zu Vorsorgemaßnahmen des Küstenschutzes die erforderliche Ausnahmegenehmigung nach § 136 (3) LWaG noch nicht erteilt. Die Gemeinde hat ihrerseits mit dem 2. Entwurf die Festsetzungen (Baugrenzen, Baufreihalteflächen) umfassend an die Forderungen der Küstenschutzbehörde angepasst.

- Vorbehaltstreifen Küstenschutz gem. § 89 LWaG M-V. Der wasserrechtliche Anzeigevorbehalt gilt für bauliche Anlagen, die innerhalb eines Abstands von 200 Metern zur Mittelwasserlinie der Ostsee errichtet werden sollen. Dazu wurde die Lage der Mittelwasserlinie am 13.04.2018 vermessungstechnisch ermittelt. Die südliche Grenze des Vorbehaltstreifens liegt etwa 125 m südlich der Strandpromenade und erfasst damit den Änderungsbereich vollständig. Der Zustimmungsvorbehalt des StALU MM als zuständige Wasserbehörde zu Einzelvorhaben wird gem. § 82 (2) LWaG M-V durch die Beteiligung des StALU MM im Aufstellungsverfahren zu diesem B-Plan ersetzt. Die Zulassung baulicher Anlagen durch diese Planänderung steht dabei unter dem Vorbehalt der Vereinbarkeit mit den Küstenschutzbelangen - ggf. in Verbindung mit Maßnahmen zur Abwendung oder zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen auf den Küstenschutz. Das erforderliche Einvernehmen nach § 89 LWaG wurde im bisherigen Beteiligungsverfahren noch nicht erteilt (s.o.).
- Trinkwasserschutz: Der Änderungs- und Ergänzungsbereich liegt in der Grundwasserschutzzone III der Wasserfassung Graal-Müritz. Die Nutzungsbeschränkungen gemäß Schutzzonenordnung sind einzuhalten. Bei Grundwasserabsenkungen sind nachteiliger Auswirkungen auf benachbarte Bauwerke und das grundwasserabhängige Landökosystem zu vermeiden. Insbesondere ist aufgrund der Küstennähe des Änderungsbereichs eine Intrusion von Salzwasser in den Grundwasserkörper zu vermeiden. Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet beträgt örtlich weniger als 2 m. Aufgrund des geringen GW-Flurabstands und der hohen Durchlässigkeit bei gleichzeitig geringer Pufferfähigkeit des Bodens ist das Grundwasser vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Die Fließrichtung ist von den weiter südlich gelegenen Wasserfassungen der Grundwasserschutzzone abgewandt in Richtung Ostsee.
- Küsten- und Gewässerschutzstreifen gem. § 29 NatSchAG M-V: Innerhalb eines Abstands von 150 m zur Mittelwasserlinie der Ostsee gilt allgemein ein naturschutzrechtliches Bauverbot. Die maßgebliche Abstandslinie verläuft ca. 75 m südlich der Strandpromenade. Das Bauverbot gilt nicht für bauliche Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet werden. Um diese Rechtswirkung zu erreichen, wird in diesem Änderungsverfahren eine Ausnahme vom Bauverbot nach § 29 (3) NatSchAG M-V für die über das bestehende Baurecht hinausgehende Planänderungen zugelassenen Neubauvorhaben angestrebt. Im Rahmen der bisherigen Beteiligung nach § 4 (2) BauGB hat die Naturschutzbehörde wegen Landschaftsbildbedenken (planbedingter Verlust der Ortsbildtypik) die erforderliche Ausnahmegenehmigung nach § 29 (3) NatSchAG nicht erteilt. Die Gemeinde hat nach entsprechender Vorabstimmung mit der Naturschutzbehörde auf der Grundlage eines neuen, veränderten Hochbaukonzeptes deshalb ihrerseits die Festsetzungen im 2. Entwurf der Planänderung verändert: durch Reduzierung der Längenausdehnung und Zurückverlegung des Neubaukörpers wurden Landschaftsbildforderungen berücksichtigt und die Erhaltung eines nach § 18 NatSchAG geschützten Baums ermöglicht (s.a. Pkt. 4.3)
- Ein Teil der Grundstücke „Haus Am Meer“ und „Haus Ostseestern“ sowie die landseitige Böschung der vorgelagerten Küstenschutzdüne sind bisher durch den B-Plan Nr. 4-5/93 als Wald festgesetzt (insgesamt 2.868 m²). Die Waldeigenschaften i.S.d. Waldgesetzes liegen jedoch mangels flächenhafter Bestockung und wegen der geringen Flächengröße nicht vor. Eine Überplanung der Flächen als Baugebiet (SO) bzw. als Grünfläche (priv.Park) bedarf deshalb keiner Waldumwandlungserklärung gem. § 15a LWaldG M-V (SN Forstbehörde v. 01.07.2021).

3. Grundzüge der Planung

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplans werden planerische Grundzüge für das Baugebiet SO/B 1 teilweise neu bestimmt. Die Planänderung beinhaltet etwa eine Verdoppelung der Baugebietsgröße wie auch der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Grundflächenzahl wird geringfügig angepasst und die Bauhöhe wird um 1 Vollgeschoss erweitert (insgesamt 4 Vollgeschosse). Die touristische Nutzung bleibt als Grundzug der Planung unberührt; die bisher zugelassenen Nutzungsarten gelten unverändert fort.

Flächenanpassungen erfolgen auch bzgl. der Baugebiete SO/S 1 und SO/B 3. Hier handelt es sich jedoch um Arrondierungen dieser Baugebiete entsprechend der tatsächlich Nutzungsverhältnisse, die sich nicht auf die planerischen Grundzüge des B-Plans auswirken

Darüber hinaus werden Küstenschutzanforderungen zu Lasten der Grundstückseigentümer im Baugebiet SO/B 1 neu geordnet und eine Festsetzung über Waldflächen aufgegeben.

4. Bauliche und sonstige Nutzung

4.1 Art der Nutzung:

Bauliche Nutzungen:

Die bisher zugelassene Art der baulichen Nutzung gilt für alle von der Änderung berührten Baugebiete unverändert fort. Jedoch wird mit der 10. Änderung des B-Plans das Baugebiet SO/B 2 um 950 m² erweitert. Damit werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Zukunftssicherung eines familiengeführten Beherbergungsbetriebes gelegt. Außerdem wird damit auch eine Gleichbehandlungsabsicht umgesetzt. Denn im Vergleich zu den z.T. großzügig zugelassenen Bebauungsmöglichkeiten im sonstigen Bereich von Müritz West benachteiligte das bisherige Bauplanungsrecht hier (SO/B 2) mit engen Grenzen ausgerechnet einen langjährigen Graal-Müritzer Traditionsbetrieb, der als Seewasserwarmbad und Logierhaus („Adlerbad“) an diesem Standort bereits seit 1908 ansässig ist und seit 1995 als Familienunternehmen „Haus Ostseestern“ weitergeführt wird.

Eine Baugebietserweiterung erfolgt auch zugunsten des SO/B 3 (239 m²). Hier werden jedoch lediglich die tatsächlichen Bestandsverhältnisse in den B-Plan als Festsetzung aufgenommen. Die Festsetzung der Fläche als Baugebiet ist trotzdem zwingend erforderlich, denn sie dient als Grundstückszufahrt für die Liegenschaft ‚Haus am Meer‘ als auch – aufgrund einer Grunddienstbarkeit – für die Liegenschaft ‚Haus Ostseestern‘. Eine weitere Baugebietserweiterung zugunsten des SO/S 1 (57 m²) stellt ebenfalls eine Planberichtigung dar, indem eine zum SO/S 1 gehörige Stellplatzfläche (Bestand) im B-Plan berücksichtigt wird.

Die zulässigen Nutzungsarten richten sich für das Baugebiet SO/S 1 – Strandversorgung – weiterhin nach der Textfestsetzung (TF) 1.2 und für die Baugebiete SO/B 2 und SO/B 3 – Beherbergung – nach der TF 1.1. Für die Beherbergungsgebiete wird in TF 1.1.2 jedoch eine Klarstellung zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen ergänzt, die aufgrund der BauNVO-Novelle 2017 erforderlich wurde. Da in § 13a BauNVO für Ferienwohnungen eine eigenständige Begriffsbestimmung eingeführt wurde und die Nutzungsart gleichzeitig unter Gewerbebetrieben bzw. Beherbergungsbetrieben subsummiert wurde, werden Ferienwohnungen nunmehr in TF 1.1.2 ausdrücklich als zulässige Nutzungsart innerhalb der Beherbergungsgebiete benannt, um Missverständnissen vorzubeugen und der ursprünglichen Planintention unverändert Geltung zu verschaffen.

Sonstige Nutzungen:

Die Ausdehnung der Baugebietsfestsetzungen (s.o.) erfolgt zu Lasten einer bisher als Wald festgesetzten Fläche (1.246 m²). Darüber hinaus wird eine Gehölzinsel vor dem ‚Haus am Meer‘ (ca. 1.108 m²), die bisher als Wald festgesetzt war, als private Grünfläche „Park“ festgesetzt. Die Fläche ist mit einer Gruppe aus 17 Bäumen (Buche, Kiefer, Eiche) bestockt, für die ein Erhaltungsgebot im Änderungsplan vorgesehen ist. Trotz der bisherigen Waldfestsetzung weisen beide Flächen aufgrund ihrer geringen Größe gem. § 2 LWaldG M-V keine Waldeigenschaften auf (Stellungnahme der Forstbehörde v. 01.07.2021). Die Überplanung erfordert deshalb keine Waldumwandlungsentscheidung nach § 15 (1) LWaldG M-V.

Die im B-Plangebiet liegende landseitige Dünenböschung, die bisher als Wald festgesetzt war, ist Bestandteil der Vollschutzdüne und hat keine Waldfunktionen. Sie wird mit der 10. Planänderung deshalb funktionsgerecht als Küstenschutzanlage nachrichtlich in den B-Plan aufgenommen.

4.2 Maß der Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Änderungsbereich bisher durch die Grundflächenzahl (GRZ 0,5) und durch die Zahl der Vollgeschosse (Z = III i.D.) bestimmt.

Zur Umsetzung des Planungsziels Ersatzneubau ist es erforderlich, die Maßfestsetzungen in beiden Kenngrößen zu intensivieren. Mit der 10. Änderung des B-Plans wird für das Baugebiet SO/B 2 deshalb eine GRZ von max. 0,6 und eine Bebauung mit insgesamt vier Vollgeschossen, bestehend aus einem dreigeschossigen, am Südwestgiebel gestaffelten Baukörper mit einem zusätzlichen 4. Staffelgeschoss, zugelassen.

Die Bauhöhe orientiert sich an dem benachbarten Hotel ‚Haus am Meer‘ mit 3 Vollgeschossen, dem Hotel ‚Ostseewoge‘ mit 4 Geschossen sowie dem Apartmenthotel ‚Residenz‘ mit 3 bzw. 4 Geschossen.

Die Bauhöhenfestsetzung wird entsprechend der detaillierten Regelungsdichte in den umliegenden Baugebieten mit der 10. Planänderung um eine explizite Bauhöhenvorgabe ergänzt (Traufhöhe, Oberkante). Dabei wird das vg. Staffelgeschoss (4. Vollgeschoss) und die Bauhöhenstaffelung am Südwestgiebel entsprechend differenziert berücksichtigt. Angepasst an das Regelungsschema des B-Plans werden die Bauhöhenfestsetzungen auf das amtl. Höhensystem bezogen (vgl. Textfestsetzung 2.1a). Die zugelassenen Bauhöhen berücksichtigen die Grundstückslage in einer Senke (Oberkante Gelände ca. 1,60 .. 2,00 m ü.

DHHN) und das Erfordernis, die Normalgeschosse auf einem überflutungssicheren Niveau zu errichten. Dazu soll ein Kellergeschoss, für das eine Tiefgaragennutzung festgesetzt wird, bis ca. 1,40 m über das zzt. anstehende Gelände hinausragen.

Für den 3-geschossigen Hauptbaukörper wird eine Traufhöhe (Schnittlinie Fassade / Dachhaut bzw. Dachterrasse) von 12 m ü. DHHN zugelassen mit der Festsetzung einer Oberkante von max. 13 m wird zusätzlich die Brüstungshöhe der Dachterrasse erfasst. Für das 4. Geschoss, das als Staffelgeschoss von der aufgehenden Fassade allseitig entsprechend zurückzusetzen ist (vgl. Baugrenzen), wird eine Traufhöhe von 15 m ü. DHHN zugelassen. Mit einer Bauoberkante von max. 16 m ü. DHHN wird gewährleistet, dass ein Flachdach oder ein flach geneigtes Dach auszuführen ist.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen:

Mit der 10. Änderung des B-Plans werden die überbaubaren Grundstücksflächen für das Baugebiet SO/B 2 durch Festsetzung von Baugrenzen neu bestimmt. Die bisher hier geltenden Baugrenzen werden gleichzeitig aufgehoben. Die neuen Baugrenzen lassen einen in Ost-West-Richtung ca. 43 m langen Baukörper zu. Unter Berücksichtigung von Landschaftsbildbedenken im Zusammenhang mit den Naturschutzziele im Gewässerschutzstreifen (§ 29 NatSchAG M-V) werden dadurch Durchblicksmöglichkeiten von der Seeseite auf die hinterliegende Bebauung (Haus am Meer) und umgekehrt über das Maß der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen hinaus erhalten.

Die von der Strandpromenade und auch gegenüber der bisher zulässigen Bebauungsfläche zurückgesetzte Einordnung der neuen Baugrenzen folgt in erster Linie den Vorsorgeforderungen der Küstenschutzbehörde. Damit wird gleichzeitig die solitäre Wirkung und ein vergleichsweise freistehendes Erscheinungsbild des Baudenkmals der ehem. DGzRS-Seenotrettungsstation (Cafe ‚Seestern‘) erhalten. Eine Staffelung vom 2. zum 3. Obergeschoße an der Westseite des zugelassenen Neubaus berücksichtigt die Denkmalbelange zusätzlich.

Mit der festgesetzten Bauwerksanordnung werden für das Hotel ‚Haus am Meer‘ die Sichtverhältnisse auf die Strandpromenade und die Düne verändert, die bisher von einigen Obergeschoßzimmern bestehen. Aus unterschiedlichen Gründen (s.o.) sowie auch zur Erhaltung einzelner Ausblicksmöglichkeiten vom vg. Hotel wurde die Gebäudeausdehnung im Planänderungsverfahren reduziert. Eine günstigere Gebäudeeinordnung oder z.B. auch die Anregung von 2 senkrecht zur Strandpromenade orientierten Einzelbaukörpern mit jeweils günstigeren Sichtbeziehungen wurde geprüft, musste jedoch wegen vorrangig zu beachtender Küstenschutzanforderungen (Abstand zur Promenade) verworfen werden. Dazu ist darauf hinzuweisen, dass die Sicht- und Ausblickverhältnisse nicht zu den als subjektives Recht geschützten Belangen gehören und deshalb kein individueller Anspruch darauf besteht, die bisherige Situation zu erhalten.

Küstenschutzbelange:

Die mit der 10. Planänderung festgesetzte Baugrenze berücksichtigt die hierzu mitgeteilte Bauabstandslinie (Vermerk v. 16.03.2021, Stellungnahme StALU v. 15.06.2021). Im Ergebnis der Abstimmungen mit der im Land M-V wasserrechtlich zuständigen Küstenschutzbehörde beim StALU MM und der Fachabteilung für die Planung und Unterhaltung des Küstenschutzes wurde die in den B-Plan übernommene Bauabstandslinie und die daran ausgerichteten Festsetzungen der Baugrenze und einer vorgelagerten Baufreiheitfläche im lfd. Planänderungsverfahren konkretisiert.

Der Bereich, der der Baugrenze seeseitig vorgelagert ist, muss aus Planungsvorsorgegründen des Küstenschutzes von Bebauungen mit langfristiger Regelnutzungsdauer freigehalten werden. Hierin ist die prognostizierte Küstendynamik für den Zeitraum der nächsten 100 Jahre, der Bemessungshochwasserstand des Küstenabschnitts Graal-Müritz (BHW 2,8 m ü. NHN / ca. 2,9 m ü. DHHN 2016) zzgl. eines Klimazuschlags (+ 0,5 m) sowie eine Bemessung der als Vollschutzdüne ausgebildeten Schutzanlage zurkehrung einer Sturmflut mit 200-jährigem Wiederkehrintervall berücksichtigt. Im Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) BauGB prüft die Küstenschutzbehörde gem. §§ 89, 136 LWaG M-V, ob die Festsetzungen der 10. Änderung des B-Plans mit den Belangen des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe vereinbar sind und eine Ausnahme für die Zulassung einer Bebauung im Küstenschutzgebiet Graal-Müritz (fortgeltendes DDR-Recht) erteilt werden kann. Das Einvernehmen der Küstenschutzbehörde gem. § 89 (4) LWaG M-V und das Vorliegen einer Ausnahmegenehmigung nach § 136 (3) LWaG M-V sind als Voraussetzungen für die Vollziehbarkeit des B-Plans anzusehen, ohne die die 10. Planänderung nicht als Satzung beschlossen werden kann. Soweit die 10. Änderung des B-Plans mit der Zustimmung der Küstenschutzbehörde zustande kommt, entfällt dann der wasserrechtliche Zustimmungsvorbehalt zu Einzelvorhaben. Für eine abschließende Einvernehmenserklärung in Bezug auf den vg. Zustimmungs- und Ausnahmeverbehalt hat sich die Küstenschutzbehörde einstweilen noch weitere Klärungen zu Vorsorgemaßnahmen des Küstenschutzes vorbehalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die mit den Küstenschutzanforderungen verbundenen Restriktionen einschließlich der Auswirkungen auf das Eigentum Einzelner auf wasserrechtlichen Entscheidungen der Küstenschutzbehörde beruhen und nicht als planerische Entscheidung der Gemeinde Graal-Müritz anzusehen sind. Die Belange des Küstenschutzes werden insoweit nachrichtlich gem. § 9(6) BauGB als Festsetzung von Baufreihalteflächen und Flächen für den Hochwasserschutz in den Bebauungsplan übernommen.

Mit der 10. Planänderung wird innerhalb der Küstenschutz-Vorsorgefläche, die als von der Bebauung freizuhalten Schutzfläche festgesetzt ist, eine Fläche für Pkw-Stellplätze zugelassen. Dies ist erforderlich, um den Stellplatzbedarf, der durch die zugelassene Beherbergungsnutzung ausgelöst wird, auf dem Baugrundstück unterzubringen. Denn aufgrund der küstenschutzbedingt konischen Geometrie der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) bzw. der festgesetzten Tiefgarage ist eine unterirdische Deckung des Stellplatzbedarfs in einer Tiefgarage nur teilweise möglich. Die ebenerdige Unterbringung der fehlenden Stellplatzflächen war einer Ausdehnung der Tiefgarage in die Küstenschutz-Vorsorgefläche hinein vorzuziehen, weil der offenen ebenerdigen Unterbringung im Gegensatz zur Tiefgaragenlösung eine geringere Regelnutzungsdauer und insoweit leichtere bauliche Wiederherstellung/Verlegung zuzurechnen ist.

Östlich entlang der vg. Stellplatzfläche ist ein bestehendes Wegerecht zu beachten, mit der die geplante Verlegung eines bisher ungesicherten Zuganges vom ‚Haus am Meer‘ zur Strandpromenade dinglich gesichert ist. Der bisherige Zugang nordöstlich entlang der Strandkorblagerhalle (Flst. 173/2 - /4) soll aufgegeben und im Zuge des Neubauvorhabens ‚Haus Ostseestern‘ durch eine dinglich zugunsten des Hotels ‚Haus am Meer‘ gesicherte Wegeführung über das Vorhabengrundstück ersetzt werden. Dies schließt notwendiger Weise auch die Herstellung einer neuen Treppe an der Südseite der Küstenschutzdüne bis zum Anschluss an die befestigte Strandpromenade ein. Hinsichtlich des wasserrechtlichen Zustimmungs- und Ausnahmeverhalts (§§ 89, 136 LWaG) wird diese Wegeführung einschließlich der baulichen Inanspruchnahme der Düne (Treppe) Gegenstand der Einvernehmenserklärung des StALU MM als wasserrechtlich zuständige Küstenschutzbehörde (s.o.).

Naturschutzbelange:

Der Änderungsbereich liegt im Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V, in dem bauliche Anlagen nur als Ausnahme zugelassen werden dürfen, wenn Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft unter der Erheblichkeitsschwelle der Eingriffsregelung liegen und ggf. durch zusätzliche Maßnahmen minimiert werden. Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts wird aufgrund der Planänderung nicht zusätzlich beeinträchtigt, weil sich aus der naturfernen Standortlage im zusammenhängend bebauten Siedlungsbereich und in einem Tourismusschwerpunktbereich des Ortes bereits gleichartige Vorbelastungen ergeben, die durch das zugelassene Vorhaben nicht mehr erheblich gesteigert werden können. Als Bauwerk in der „1. Reihe“ sind jedoch Auswirkungen auf das Landschaftsbild anzunehmen und zu bewerten. Die Höheneinordnung der mit der 10. Planänderung zugelassenen Bebauung fügt sich in die Umgebungsbebauung ein (s.o.) und liegt mit max. 14,5 m ü.G. deutlich unterhalb des für die Graal-Müritzer Ortssilhouette prägenden Waldhorizonts. Landschaftsbildauswirkungen werden zudem durch den gegenüber dem Vorgängerbau zurückversetzten Bauplatz (Baugrenze) minimiert. Eine gravierende oder subjektiv nachteilige Veränderung des Landschaftsbildes entsteht deshalb nicht. Im Planänderungsverfahren wurden der Naturschutzbehörde mit einer Lageplan- und Schnittdarstellung sowie einer Visualisierung des geplanten Vorhabens zusätzliche Entscheidungsgrundlagen zur Verfügung gestellt. Die Voraussetzungen für die Prüfung einer Ausnahmeentscheidung nach § 29 (3) Nr. 4 NatSchAG M-V durch die unt. Naturschutzbehörde liegen insoweit vor. Die Erteilung dieser naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung ist als weitere Voraussetzung für die Vollzugsfähigkeit des B-Plans anzusehen, ohne die die 10. Planänderung nicht als Satzung beschlossen werden kann.

Als direkte Planungsauswirkung der festgesetzten Baugrenze müssen 2 Eichen zugunsten des zugelassenen Neubaus gefällt werden. Die beiden Eichen (StU 250, 282 cm) sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Die planbedingte Rodung bedarf insoweit einer Ausnahmegenehmigung als weitere Voraussetzung für die Vollzugsfähigkeit des B-Plans. In der Abwägung zwischen Baumschutz und Ersatzneubau berücksichtigt die Gemeinde, dass der Vorhabenstandort seit Anfang des 20. Jhs. zu einem touristisch geprägten Siedlungsbereich gehört und dass das Vorhaben, mithin auch die Fällung der zwei Bäume, der Sicherung der Erwerbsgrundlagen der örtlichen Bevölkerung dient. Den damit verbundenen touristischen Entwicklungsinteresse der Gemeinde, das planungsrechtlich im F-Plan dokumentiert ist, wird ein größeres Gewicht als der Erhaltung der beiden Einzelbäume zugemessen, weil die betroffene Baumgruppe aus zzt. insg. 19 Bäumen in ihrer ortsbildprägenden Wirkung erhalten wird und weil ein Ersatz der beiden Bäume möglich ist (Auf § 15 (5) BNatSchG und auf den Baumschutzkompensationserlass wird verwiesen.). In dem Bebauungsplan wurde überdies eine weitestgehende Minimierung sowohl des Vorhabens selbst als auch planbedingter Baumfällungen berücksichtigt. Hingegen besteht kein Raum für Planungsalternativen, die

einen gänzlichen Verzicht auf die beiden Baumfällungen gestatten würden. Denn übergeordnete Vorgaben des StALU M-V zu Küstenschutz-Vorsorgeflächen beschränken die potenziell einer Bebauung zugänglichen Grundstücksflächen so, dass der mit dem Eingriff/der Baumfällung verfolgte Zweck nicht am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichbar ist. (s.o. – Küstenschutzbelange).

Betroffen ist auch eine 4-stämmige Eiche in der nördlichen Grundstücksecke, deren Vitalität nach Augenscheinnahme zwar beeinträchtigt erscheint, die unter Berücksichtigung fachgerechter Schutzvorkehrungen planbedingt jedoch nicht gerodet werden muss. Die festgesetzte Baugrenze reicht hier in den Wurzelschutzbereich hinein, der nach den in der DIN 18920 / RAS-LP4 / ZTV-Baumpflege⁴ kodifizierten anerkannten Regeln der Technik mit der Fläche des Kronentraufbereiches zzgl. 1,5 m anzunehmen ist. Die Baumkronentraufe selbst liegt im Abstand von ca. 0,5 m zur Baugrenze. Unter Beachtung geeigneter Schutzmaßnahmen – z.B. rechtzeitige Anlage eines Wurzelschutzes auf der Schnittlinie zum geplanten Baugrubenrand, Kompensationsschnitt und Aufastung der Baumkrone, Bewässerung bei GW-Absenkung – ist trotz baubedingter Beeinträchtigungen eine Erhaltung des Baums möglich. Entsprechende Auflagen liegen in der Zuständigkeit der Naturschutzbehörde und können als Nebenbestimmung zur Baugenehmigung gem. § 18 (2) NatSchAG M-V durchgesetzt werden, sofern die Naturschutzbehörde angesichts der eingeschränkten Vitalität eine Erhaltung des Baums als verhältnismäßig erachtet. Aus Sicht der Gemeinde ist über das gesetzliche Erhaltungsgebot hinaus die zusätzliche Festsetzung eines besonderen Erhaltungsgebots hier nicht erforderlich; der B-Plan greift damit einer Erhaltungsentscheidung der Naturschutzbehörde nicht vor.

Denkmalbelange:

Neben den Landschaftsbildbelangen wurden bei der Planänderung Bedenken des Denkmalschutzes berücksichtigt. Zur Erhaltung eines vergleichsweise freistehenden Erscheinungsbildes des Baudenkmals der ehem. DGzRS-Seenotretungsstation wurde die Planung angepasst: Durch 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 zur Erhaltung bzw. sogar Erweiterung einer für die städtebauliche Wirkung des Baudenkmals bedeutsamen Freifläche zwischen der Strandpromenade und dem zugelassenen Neubau. (Weitere Berücksichtigungspflichten im Hinblick auf die Gewährleistung der Standsicherheit des Baudenkmals im Zusammenhang mit einer erforderlichen Grundwasserabsenkung ergeben sich auf der Vorhaben-/ Baugenehmigungsebene – vgl. B-Plan: Hinweis 4, Baugrunduntersuchung v. 09.11.2021 – und werden Gegenstand der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung der Grundwasserabsenkung.)

Waldabstand:

Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten (§ 20 LWaldG M-V, WAbstVO M-V). Im Änderungsbereich ist kein Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V vorhanden. Allerdings grenzt Wald unmittelbar an die östliche Grenze des Geltungsbereichs des B-Plans und an den Änderungsbereich an und ist somit indirekt von der Planänderung betroffen. Die zugelassene Baugrenze unterschreitet den gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstand um etwa 5,5 m. Die Forstbehörde hat diesbezüglich gem. § 3 (1, 2) WAbstVO M-V im Planänderungsverfahren eine Ausnahme als Einzelfallentscheidung zugelassen, weil der örtlich geprägte Waldabstand nicht unterschritten wird (Stellungnahme v. 01.07.2021). Gem. § 20 (3) BauGB bedarf es auf Vorhabenebene hierzu deshalb keiner Ausnahmegenehmigung mehr.

⁴ Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen / RiLi für die Anlage von Straßen. Teil 4: Landschaftspflege, Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen ... bei Baumaßnahmen / Zusätzlich Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege

5. Erschließung des Plangebietes

Die 10. Planänderung und Ergänzung ist ohne Auswirkungen auf die verkehrliche und stadttechnische Erschließung. Das Baugebiet SO/B 2 und die dort mit der 10. Planänderung zugelassene Bebauung ist verkehrlich über ein als Grunddienstbarkeit öffentlich-rechtlich gesichertes Wegerecht an die öffentliche Zufahrt (Flst. 7/31) zur Straße ‚Zur Seebrücke‘ angeschlossen.

Die medientechnische Versorgung erfolgt weiterhin über Hausanschlüsse von den in der Straße Zur Seebrücke anliegenden Versorgungsleitungen. Änderungen/Anpassungen betreffen die Vorhabenebene und sind im Benehmen zwischen Bauherr und Versorgungsunternehmen jwls. zu vereinbaren.

Der bisherige Schmutzwasser-Grundstücksanschluss kann durch einen Direktanschluss an das öff. System ersetzt werden. Der bestehende Trinkwasser-Hausanschluss (50 PEh) ist vorhabenbedingt zu optimieren.

Die Löschwasserversorgung zur Gewährleistung des Grundschutzes (abwehrender Brandschutz) liegt gem. § 2 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V in der Zuständigkeit der Gemeinde. Für die Gewährleistung des Grundschutzes ergibt sich entsprechend den Empfehlungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405: 2008-022F und nach der im Plan festgesetzten Art und nach dem Maß der Nutzung eine erforderliche Löschwassermenge von 96 m³/h (1600 l/min), die über mind. 2 h zur Verfügung stehen soll.

Die Löschwasserbereitstellung wird über Hydranten im Zuge der Straße zur Seebrücke gewährleistet. Standort- und netzbedingt ist die empfohlene Menge (96 m³/h) jedoch nur teilweise bereitstellbar. Hier stehen 2 B-Hydranten mit einer Versorgungsleistung von 48 m³/h zur Verfügung. Der 100 m – Versorgungsbereich des Hydranten gegenüber dem Residenz-Hotel erfasst das Baugebiet SOB 2 allerdings nicht mehr (d ≈ 170 m). Es wird deshalb empfohlen, einen zusätzlichen Hydranten am Ende der Straße ‚Zur Seebrücke‘ zu errichten, in dessen Löschbereich dann ebenfalls die Objekte ‚Haus am Meer‘ und ‚Ostseewoge‘ teilversorgt wären. Da die benannten Hydranten über den gleichen Leitungsweg gespeist werden stehen für einen Brandfall max. 48 m³/h bereit. Der Differenzbedarf 48 m³/h über 2 h (insg. 96 m³) ist über eine individuelle grundstücksbezogene Lösung vorzuhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend §§ 3, 14 LBauO M-V die Ausschöpfung des zugelassenen Maßes der Nutzung hier insoweit von der zum Bauzeitpunkt verfügbaren Löschwasserkapazität abhängig ist, denn die planungsrechtlichen Zulassungsvorschriften befreien nicht von der Einhaltung des Bauordnungsrechts.

Das Niederschlagswasser soll weiterhin gem. § 55 WHG vorrangig versickert werden. Bei Anslusserfordernis an das öff. Netz in der Straße Zur Seebrücke wird durch den WWAV eine Einleitbegrenzung vorgegeben.

Bzgl. der Stromversorgung ist auf eine bestehende Hausanschlussleitung der E.DIS Netz GmbH hinzuweisen, die über das Flst. 7/80 verläuft und vorhabenbedingt umzuverlegen ist. Die Umverlegung ist auf Vorhabenebene zwischen dem Versorgungsbetrieb und dem Bauherrn zu vereinbaren.

Bezüglich der Gasversorgung ist eine bestehende Hausanschlussleitung der SWR AG auf Flst. 7/80 im Zuge des gepl. Neubaus durch einen neuen Hausanschluss, ausgehend von der öff. Verkehrsfläche (Flst. 7/31), zu ersetzen. Der Änderungsbedarf ist auf Vorhabenebene zwischen dem Versorgungsbetrieb und dem Bauherrn zu vereinbaren.

Der bestehende Hausanschluss der Deutschen Telekom Technik GmbH ist ebenfalls zu erneuern und entsprechend vorher auf Vorhabenebene abzustimmen.

6. Eingriffsregelung (§ 1a (3) BauGB), Besonderer Artenschutz (§§ 44, 45 BNatSchG)

Kompensationsbedarf:

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

Unabhängig davon entsteht jedoch im Zusammenhang mit der planbedingten Fällung von 2 Eichen auf dem Flst. 7/80 (vgl. Pkt. 4.3) ein Kompensationsbedarf zur Anpflanzung von vsl. mind. 5 dreimal verpflanzten Hochstämmen mit einem Kronenansatz von zwei Metern und einem Stammumfang von 16 bis 18 Zentimetern (gemessen in einem Meter Höhe). Diese Anpflanzpflicht kann nach Wahl des Pflichtigen für max. 3 Bäume durch eine entsprechende Ausgleichszahlung ersetzt werden. Der Kompensationsumfang ergibt sich aus der Größe (Stammumfang) der betroffenen Bäume nach dem Baumschutzkompensationserlass M-V und wird durch die Naturschutzbehörde im Rahmen der Bescheidung des vorgelegten Fällantrags festgesetzt.

Artenschutz:

Eine Prüfung der Vereinbarkeit der 10. Planänderung mit den besonderen Artenschutzvorschriften des § 44 (1) BNatSchG erfolgte auf der Grundlage eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags⁵ nach dem Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern (BÜRO FROELICH & SPORBECK 2010) und Auswertung der artspezifischen Habitat-Anforderung anhand der Literatur zur Verbreitung und Ökologie relevanter Arten und einer Auswertung der Bestandsdaten über das Landschaftsinformationssystem M-V. Dazu wurde eine Biotopkartierung durchgeführt und das planungsrelevante Gebäude sowie die 4 zu fällenden Bäume auf Vorkommen von Fledermäusen und Vogelarten untersucht. Des Weiteren wurde die direkt an das Plangebiet grenzende Düne artenschutzrechtlich untersucht.

Säuger: Im Hinblick auf die Artgruppe der Fledermäuse und ihre Lebensstätten berührt die Planänderung keine Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG werden nicht berührt. Das trifft gleichermaßen auf die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Fischotter und Biber zu, die aufgrund von Vorkommensnachweisen im Untersuchungsraum mitzuprüfen waren.

Reptilien: In die Prüfung wurden die Zauneidechse und die Glattnatter einbezogen, weil Vorkommen der Zauneidechse nach der Biotopausstattung des Planungsraums wahrscheinlich sind bzw. weil die Glattnatter nach der Verbreitungskarte des LUNG im angrenzenden Messtischblattquadranten 1740 vorkommt. Das Vorhabensgebiet und die angrenzende Düne im direkten Umfeld des Vorhabens bietet für beide Arten allerdings keine geeigneten Habitatstrukturen. Vorkommen beider Arten können für das Plangebiet daher ausgeschlossen werden.

Amphibien: Das Plangebiet wurde auf Lebensraumfunktionen von Amphibien geprüft, weil sich mit den „Müritzer Wiesen“ ein potentieller Amphibien-Lebensraum im weiteren Umfeld befindet (ca. 150m Entfernung). Allerdings fehlen in der näheren Umgebung und auf dem Grundstück Gewässer, die für das Vorkommen von Amphibien geeignet wären. Auch Wanderaktivitäten von Amphibien sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen (Winterlebensräume, Laichgewässer, Zerschneidung durch Lage in der Ortschaft) auszuschließen. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden im Hinblick auf die Artgruppe und ihre Lebensstätten deshalb durch die 10. Planänderung nicht berührt.

Käfer: Die für das Plangebiet relevanten und in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten streng zu schützenden Käferarten Eremit und Großem Eichenbock können aufgrund der durchgeführten Untersuchung ausgeschlossen werden. Die Eichen auf dem Vorhabensgrundstück, weisen keine Baumhöhlen auf und kommen daher als Habitatbäume für Eremiten nicht in Frage. Ebenso wenig waren Schlupflöcher des Großen Eichenbocks (Heldbock) feststellbar; auch nach der Range-Karte kommt er im MTB 1739-2 nicht vor.

Tag- und Nachtfalter: Als Falterart, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt ist, wurden der Nachtkerzenschwärmer genauer betrachtet, der in M-V potenziell gefährdet ist. Eine Gefährdung lokaler Populationen des Nachtkerzenschwärmers entsteht vor allem bei Zerstörung der von ihm besiedelten Lebensräume und Nahrungspflanzen. Im Untersuchungsraum befinden sich jedoch keine Nahrungspflanzen dieser streng geschützten Schmetterlingsart.

Geschützte Pflanzenarten: Die Habitatansprüche und Verbreitungen der in M-V streng geschützten Pflanzen wurden geprüft. Keine der in Anhang IV FFH-RL genannten Pflanzenarten kommt nach Range-Karten

⁵ Artenschutzfachbeitrag, GRÜNSPEKTRUM ® – Landschaftsökologie, Neubrandenburg, 05.05.2021

im Untersuchungsraum vor. Bei der der Begehung des Untersuchungsraums am 27.04.2021 wurden ebenfalls keine Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL vorgefunden. Eine Beschädigung oder Zerstörung von Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL sowie wildlebender Pflanzen besonders geschützter Arten ist damit nicht gegeben.

Europäische Vogelarten: Durch das geplante Vorhaben können Brutvögel durch Störungen in ihren Fortpflanzungsstätten beeinträchtigt werden. Für eine Potentialabschätzung der Brutvögel wurden die zu prüfenden Arten nach der Habitateignung (Tabelle „Angaben zu den in M-V heimischen Vogelarten“, LUNG M-V), nach ihrer aktuellen Verbreitung (Zweiter Brutvogelatlas M-V, VÖKLER 2014) ausgewählt und die Habitatansprüche dieser Arten sodann mit den örtlich vorhandenen Habitatstrukturen abgeglichen. Zusätzlich erfolgte eine Untersuchung der Gebäude und Bäume im Planänderungsbereich. Danach waren die potentiell vorkommenden Brutvögel auf 25 Arten einzugrenzen. Für 3 Arten aus dieser Liste, die einen wertgebenden Schutzstatus aufweisen (Rote Listen, BArtSchV), erfolgte eine Einzelfallbetrachtung (Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Gimpel); die 22 besonders geschützten, nicht gefährdeten Brutvogelarten wurden jeweils zusammenfassend nach Artengruppen betrachtet.

Für die Arten Mehlschwalbe und Rauchschwalbe wurden bei der Gebäudeuntersuchung im Planänderungsbereich keine Nachweise erbracht. In den untersuchten Bäumen wurden zum Zeitpunkt der Untersuchung keine brütenden Gimpel festgestellt. Bau-, anlage- sowie betriebsbedingte Beeinträchtigungen (Tötung, Störung oder Schädigung) können demzufolge für die planungsrelevanten wertgebenden Arten ausgeschlossen werden, soweit bauliche Veränderungen und Baumfällungen außerhalb der Brutzeit dieser Arten erfolgen. Aus der Gruppe der Offenlandbrüter wurde die Goldammer im Gebiet nachgewiesen. Sie ist durch einen möglichen Habitatverlust in ihrer lokalen Population nicht gefährdet. Um eine Tötung zu vermeiden, sind die Baumfällungen und die weitere Baufeldfreimachung unbedingt außerhalb der Brutzeit dieser Art anzusetzen. 17 der im Planänderungsbereich potentiell vorkommenden Vogelarten zählen zur Gruppe der Gehölzbrüter (Buchfink, Dorngrasmücke, Feldsperling, Fitis, Gartengrasmücke, Gartenrotschwanz, Gimpel, Girlitz, Grünfink, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Singdrossel, Sprosser, Zaunkönig, Zilpzalp). Ein tatsächlicher Nachweis von Individuen oder Niststätten wurden bei der Untersuchung der Bäume jedoch nicht erbracht. Um eine Tötung, Störung oder Schädigung der Arten dieser Gruppe zu vermeiden, sind die Baumfällungen und die weitere Baufeldfreimachung unbedingt außerhalb der Brutzeit anzusetzen. Aus der Gruppe der besonders geschützten, ungefährdeten Arten, die an Siedlungen gebunden sind, sind der Haussperling, und der Hausrotschwanz potenziell im Planänderungsbereich vertreten. Das untersuchte Gebäude wies zum Zeitpunkt der Untersuchung jedoch ebenfalls keine geeigneten Nist- und Ruheplätze für diese Arten auf. Zur Vermeidung von Tötungen sind die Abbrucharbeiten gleichwohl außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen (Anfang Oktober bis Anfang März). Von den besonders geschützten, ungefährdeten Ubiquisten, die als anpassungsfähige Kulturfolger gelten, können im Plangebiet potenziell die Aren Amsel, Elster und Ringeltaube vorkommen. Sie sind weit verbreitet und brüten hauptsächlich in Gehölzen. In den untersuchten Bäumen und dem untersuchten Gebäude konnten zum Zeitpunkt der Untersuchung aber keine Nester der genannten Arten festgestellt werden. Da zumindest die Gehölze den genannten Arten eine potentielle Lebensstätte bieten, sind die planbedingten Gehölzfällungen der außerhalb der Brutzeit zwischen Anfang Oktober und Anfang März durchzuführen.

Als Maßnahme zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotshandlungen (Verlust von Gelegen, Tötung von Nestlingen, Störungen zur Brutzeit) sind Baumfällungen, Abbruch- und Baufeldfreimachungsmaßnahmen grundsätzlich auf den Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu beschränken. Für die erforderliche Bauzeitbeschränkung besteht keine planungsrechtliche Festsetzungsermächtigung (vgl. § 9 (1) BauGB). Das Erfordernis ergibt sich jedoch unmittelbar aus den Verboten des § 44 (1) Nr. 1 – 3 BNatSchG und ist - im Hinblick auf Gehölzrodungen – auch bereits Gegenstand der allgemeinen Artenschutzvorschrift des § 39 (5) BNatSchG. Aufgrund der unmittelbaren Planrelevanz wurde diesbezüglich der im B-Plan bereits enthaltene Hinweis 5 um die Bauzeitbeschränkung für Abbruch- und Baufeldfreimachungsmaßnahmen ergänzt.

Bei der Begehung im zeitlichen Rahmen des Planänderungsverfahrens konnten keine geschützten Niststätten festgestellt werden. Planbedingt und nach den Ergebnissen der vorgenommenen Artenschutzprüfung besteht deshalb kein Erfordernis für vorgezogene Ersatzmaßnahmen.

Eine erneute Kontrolle am Gebäude ist kurz vor Abriss gleichwohl notwendig, da in der Zeit nach der erfolgten Kontrolle Ende April 2021 und - je nach Baubeginn - auch in Folgejahren noch Nester gebaut werden können. Soweit nach Erlass dieser Planänderung noch Niststätten insbesondere der Arten Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Gartenrotschwanz, Haussperling und Hausrotschwanz neu angelegt werden, sind sie gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG über die Brutperiode hinaus geschützt und somit bei unvermeidbarem Verlust adäquat auszugleichen. Im Falle eines tatsächlichen baubedingten Verlustes von Fortpflanzungs-

und Ruhestätten besonders geschützter Arten sind dann gem. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG vorgezogene Ersatzmaßnahmen umzusetzen (CEF Maßnahmen). Der Umfang und die Art der Ersatzniststätte sind in diesem Fall im Rahmen einer naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung zu konkretisieren.

7. Flächenbilanz

Nr.	Titel	Fläche (m ²)
1.	Baugebiete	1.246 m ²
	SO/S 1 (GRZ 0,55)	57 m ²
	SO/B 2 (GRZ 0,60)	950 m ²
	SO/B 3 (GRZ 0,45)	239 m ²
2.	Private Grünflächen (Park)	1.108 m ²
3.	Flächen für den Hochwasserschutz	513 m ²

Tabelle 1: Flächenbilanz

8. Örtliche Bauvorschriften

Im Bereich dieser Planänderung werden die bereits wirksamen örtlichen Bauvorschriften über die Gliederung der Fassaden (TF 4.3, 4.5) und über die Farbgestaltung (TF 4.4) anzuwenden. Die Entwicklung dieser Bauvorschriften erfolgte im Zuge der 6. Planänderung und wurde in diesem Zusammenhang erläutert und begründet.

Beachtlich für den Änderungsbereich ist ebenfalls die unverändert fortgeltende Vorschrift zur Eingrünung von Müllbehälterstandplätzen (TF. 4.1)