



## 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 Seebrücke‘ und südlich der Strandpromenade

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:

29.04.2021

ausgefertigt am:

Graal-Müritz,

Dr. B. Chelvier,  
Bürgermeisterin

---

Inhalt	Seite
1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen .....	3
2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen .....	4
3. Grundzüge der Planung .....	6
4. Bauliche und sonstige Nutzung .....	6
- Art der Nutzung .....	6
<i>Waldrechtliche Belange</i> .....	6
- Maß der Nutzung.....	7
- überbaubare Grundstücksflächen .....	7
<i>Küstenschutzbelange</i> .....	7
<i>Naturschutzrechtliche Belange</i> .....	8
5. Erschließung des Plangebietes .....	8
6. Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB.....	9
7. Flächenbilanz .....	11
8. Örtliche Bauvorschriften .....	11

## 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 m<sup>2</sup> ein Sondergebiet ‚Beherbergung‘ mit der Grundflächenzahl 0,5 festgesetzt, in dem 3-geschossige<sup>1</sup> Beherbergungseinrichtungen sowie gastronomische Einrichtungen und Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsinhaber zulässig sind. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch den B-Plan auf die Kontur der Bestandsbebauung beschränkt (415 m<sup>2</sup>). 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 wasserrechtlichen<sup>2</sup> und naturschutzrechtlichen<sup>3</sup> 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. 08.8.2020 (BGBl. I S. 1728);
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch G v. 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682).

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 und mit der Festsetzung einer Baugebietsfläche von 1.246 m<sup>2</sup> (GRZ 0,6 bzw. 0,45) wird eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> 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.

---

<sup>1</sup> einschl. Dachgeschoss

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

<sup>3</sup> Lage im Gewässerschutzstreifen mit

### 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) 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))).

Die Planänderung berührt formal den landes- und regionalplanerischen Grundsatz der Walderhaltung - jedoch außerhalb der Schwelle der Raumbedeutsamkeit. Die allgemeine Funktionsfähigkeit des Waldes, insb. seine ökologischen und Klimaschutzfunktionen sollen nicht erheblich beeinträchtigt werden (LEP G 4.5 (9), RREP G 5.4 (7)). Der bisherige B-Plan setzt im Änderungsbereich kleinflächig eine Waldfläche fest, die ihre Waldfunktion wegen der Insellage und ihrer geringen Flächengröße allerdings weitgehend verloren hat (2.354 m<sup>2</sup>) bzw. die als Teil der Düne (513 m<sup>2</sup>) nie Wald war. Die im Änderungsplan vorgesehene Umwandlung in eine Baufläche für Beherbergungszwecke, eine private Parkfläche mit Baumerhaltungsgebot und in eine Fläche für den Küstenschutz entsprechen überwiegend dem Status quo der Flächennutzung.

#### 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).

## **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 Küstenschuttdüne, 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 ein Wegerecht öffentlich – rechtlich gesichert. An der Zufahrt sind Pkw-Stellplätze in Senkrechtaufstellung angeordnet. 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) und eine kleine Fichte (StU 0,6 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 voraus.
- 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.
- Trinkwasserschutz: Der Änderungs- und Ergänzungsbereich liegt in der Grundwasserschutzzone III der Wasserfassung Graal-Müritz. Die Nutzungsbeschränkung gemäß Schutzzonenordnung sind einzuhalten. Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet beträgt weniger als 2 m. Aufgrund des geringen GW-Flurabstands und der hohen Durchlässigkeit bei gleichzeitig geringer Pufferfähigkeit des Bodens ist das Grundwasser vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Die Fließrichtung ist von den weiter südlich gelegenen Wasserfassungen der Grundwasserschutzzone abgewandt in Richtung Ostsee.
- 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.
- Ein Teil der Grundstücke „Haus Am Meer“ und „Aus Ostseestern“ sowie die landseitige Böschung der vorgelagerten Küstenschutzdüne sind bisher durch den B-Plan Nr. 4-5/93 als Wald festgesetzt (insgesamt 2.868 m<sup>2</sup>). Die Waldeigenschaften i.S.d. Waldgesetzes liegen jedoch mangels flächenhafter Bestockung und wegen der geringen Flächengröße nicht vor. Gleichwohl steht der Planentwurf unter dem Vorbehalt einer Waldumwandlungserklärung gem. § 15a LWaldG M-V.

### 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

#### Art der Nutzung:

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 m<sup>2</sup> 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 1) 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 m<sup>2</sup>). 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 m<sup>2</sup>) stellt ebenfalls eine Planberichtigung dar, indem eine zum SI/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:

Eine Gehölzinsel vor dem ‚Haus am Meer‘, die bisher als Wald festgesetzt war, wird 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. Mit der Überplanung bisheriger Waldflächen durch Ausdehnung des Baugebietes SO/B 2 verliert auch die ca. 1.108 m<sup>2</sup> große Gehölzinsel ihre Waldeigenschaft gem. § 2 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.

Waldumwandlung: Die Ausdehnung der Baugebietsfestsetzungen (s.o.) erfolgt zu Lasten einer bisher als Wald festgesetzten Fläche (1.246 m<sup>2</sup>). Weitere Waldflächen werden mit der 10. Planänderung als Grünfläche (1.108 m<sup>2</sup>) bzw. als Fläche für den Küstenschutz (514 m<sup>2</sup>) festgesetzt. Die Umwandlung von Wald in andere Nutzungsarten ist nach § 15 (1) LWaldG M-V genehmigungsbedürftig. Im Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) BauGB prüft die Forstbehörde gem. § 15a LWaldG M-V, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung der Waldumwandlung vorliegen und eine Umwandlungserklärung abgegeben wird. Das

Vorliegen einer Waldumwandlungserklärung nach § 15a (2) LWaldG M-V bildet eine Voraussetzung für die Vollziehbarkeit des B-Plans, ohne die die 10. Planänderung nicht als Satzung beschlossen werden kann.

### **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 1 deshalb eine GRZ von max. 0,6 und eine Bebauung mit insgesamt vier Vollgeschossen, bestehend aus einem dreigeschossigen Baukörper mit einem zusätzlichen 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) 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.

### **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. 48 m langen Baukörper zu, der die verfügbare Grundstücksbreite insoweit unter Beachtung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen weitestgehend ausschöpft. Diese Bauwerksanordnung schließt ein von den Obergeschossen des Hotels ‚Haus am Meer‘ bisher bestehendes ca. 12 m breites Sichtfenster auf die Strandpromenade und die Düne. Eine diesbezüglich geringfügig günstigere Gebäudestellung auf dem Grundstück wurde geprüft, musste jedoch wegen vorrangig zu beachtender Küstenschutzanforderungen (Abstand zur Promenade) verworfen werden. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Sicht- und Ausblickverhältnisse nicht zu den als subjektives Recht geschützten Belangen gehören und deshalb kein Anspruch darauf besteht, die bisherige Situation zu erhalten.

**Küstenschutzbelange:** Die mit der 10. Planänderung festgesetzte Baugrenze berücksichtigt annähernd eine vorläufig mitgeteilte Bauabstandslinie. Entsprechend bisheriger Abstimmungen mit der für die Planung und Unterhaltung des Küstenschutzes im Land M-V zuständigen Fachabteilung des StALU MM ist eine endgültige Festlegung der Abstandsbedingungen in ca. 4 – 6 Monaten absehbar. Vorab wird die endgültig in den B-Plan zu übernehmende Bauabstandslinie jedoch nochmals konkretisiert. Eine weiterführende Abstimmung ist insoweit erforderlich.

Der Bereich, der der Baugrenze seeseitig vorgelagert ist, muss aus Planungsvorsorgegründen des Küstenschutzes von schutzbedürftigen Bebauungen mit langfristiger Nutzungsdauer 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 im Zusammenhang mit der 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 weitere 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass die mit den Küstenschutzerfordernissen 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.

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. 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 (vierte) 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 (StU 250, 282 cm) und eine kleinere Tanne (StU 62 cm) zugunsten des zugelassenen Neubaus gefällt werden. Betroffen ist auch eine 4-stämmige Eiche in der nördlichen Grundstücksecke, die vitalitätsbedingt allerdings auch vorhabenunabhängig abgängig ist. Die beiden Eichen (StU 250, 282 cm) sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützt und bedürfen insoweit einer Ausnahmegenehmigung. Die Zulässigkeit und Kompensation der Rodung der beiden anderen betroffenen Bäume wird Bestandteil der Waldumwandlung (s.o.). Wegen der Lage innerhalb einer nach dem B-Plan Nr. 4-5/93 bisher festgesetzten Waldfläche ist eine gesonderte naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nicht erforderlich (vgl. § 18 (1) Nr. 5 NatSchAG M-V).

## 5. Erschließung des Plangebietes

Die 9. 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.

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 m<sup>3</sup>/h (1600 l/min), die über mind. 2 h zur Verfügung stehen soll. Die Löschwasserbereitstellung wird über Hydranten im Zuge der Straße zur Seebrücke gesichert. Hier stehen 2 B-Hydranten mit einer Versorgungsleistung von je 48 m<sup>3</sup>/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‘ versorgt wären. Zu prüfen ist weiterhin, ob die benannten Hydranten unabhängig gespeist werden oder die 48 m<sup>3</sup>/h aus ein und derselben Trinkwasserleitung nur einmal bereitstehen.



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

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.

Eine Prüfung der Vereinbarkeit der 10. Planänderung mit den besonderen Artenschutzvorschriften des § 44 (1) BNatSchG erfolgte auf der Grundlage eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags<sup>4</sup> nach dem Leitfa- den Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern (BÜRO FROELICH & SPORBECK 2010) und Auswertung der artspezifischen Habitat-Anforderung anhand der Literatur zur Verbreitung und Ökologie relevanter Ar- ten 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 Plan- gebiet 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 Vorkommens- nachweisen im Untersuchungsraum mit zu prüfen 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 Glattnat- ter 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 Entfer- nung). Allerdings fehlen in der näheren Umgebung und auf dem Grundstück Gewässer, die für das Vor- kommen von Amphibien geeignet wären. Auch Wanderaktivitäten von Amphibien sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen (Winterlebensräume, Laichgewässer, Zerschneidung durch Lage in der Ortschaft) aus- zuschließen. 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 schüt- zenden Käferarten Eremit und Großem Eichenbock können aufgrund der durchgeführten Untersuchung ausgeschlossen werden. Die Eichen auf dem Vorhabengrundstück, weisen keine Baumhöhlen auf und kommen daher als Habitatbäume für Eremiten nicht in Frage. Ebenso wenig waren Schlupflöcher des Gro- ßen 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 Nacht- kerzenschwärmer genauer betrachtet, der in M-V potenziell gefährdet ist. Eine Gefährdung lokaler Popula- tionen des Nachtkerzenschwärmers entsteht vor allem bei Zerstörung der von ihm besiedelten Lebens- räume und Nahrungspflanzen. Im Untersuchungsraum befinden sich jedoch keine Nahrungspflanzen die- ser streng geschützten Schmetterlingsart.

Geschützte Pflanzenarten: Die Habitatansprüche und Verbreitungen der in M-V streng geschützten Pflan- zen wurden geprüft. Keine der in Anhang IV FFH-RL genannten Pflanzenarten kommt nach Range-Karten im Untersuchungsraum vor. Bei der der Begehung des Untersuchungsraums am 27.04.2021 wurden eben- falls 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 Fort- pflanzungsstätten beeinträchtigt werden. Für eine Potentialabschätzung der Brutvögel wurden die zu prü- fenden 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. Zusätz- lich 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

<sup>4</sup> Artenschutzfachbeitrag, GRÜNSPEKTRUM ® – Landschaftsökologie, Neubrandenburg, 05.05.2021

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

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 erfolgt 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)