



Begründung

zur

8. Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93

der Gemeinde Graal-Müritz

Landkreis Rostock

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

Graal-Müritz,

Giese, Bürgermeister

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:
ausgefertigt am:

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

1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

Planungsziele, Planungserfordernis:

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

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

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

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

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

Rechtsgrundlagen:

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

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

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

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

Vorgaben übergeordneter Planungen:Raumordnung und Landesplanung:

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Leitlinien der Landesentwicklung und Ziele der Raumordnung werden durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg / Rostock (RREP) vorgegeben. Der Gemeinde Graal-Müritz wird darin die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Die Planänderung ist der Innenentwicklung zuzurechnen und entspricht insoweit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben zur Siedlungsentwicklung (Kapitel 4.1 des LEP, Kapitel 4.1 des RREP), wonach vorhandene Infrastrukturen vorrangig genutzt werden sollen und der Innenentwicklung Vorrang vor Außenentwicklungsmaßnahmen einzuräumen ist. Der Planbereich gehört zu einem raumordnerisch festgelegten Tourismusschwerpunktraum und in einem Vorbehaltsgebiet für den Küsten- und Hochwasserschutz.

Flächennutzungsplan:

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

sonstige Planungen der Gemeinde:

keine

Sonstige Fachplanungen:

keine

2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen/Altlasten

Geltungsbereich / Bestand:

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

Baugrund / Versickerungsfähigkeit:

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

Nutzungsbeschränkungen / Altlasten:

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

Altlasten: Im Plangebiet sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsstandorte bekannt.

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

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

Festpunkte des amtl. geodätischen Grundlagentznetzes: keine

3. Grundzüge der Planung

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

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

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

4. Bauliche und sonstige Nutzung

Art der Nutzung:

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

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

Maß der Nutzung:

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

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

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

Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise:

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

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

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

5. Erschließung des Plangebietes

5.1. Verkehr

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

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

5.2. Technische Infrastruktur

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

Wasserversorgung, Abwasserableitung:

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

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

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

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

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

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

Energie:

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

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

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

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

Abfallwirtschaft

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

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

Bei der Durchsetzung des B-Planes ist zu gewährleisten, dass für jedes Objekt im Geltungsbereich sowohl während der Bautätigkeit als auch nach der Fertigstellung eine vollständige, ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgen kann. Alle Abfälle, insbesondere auch Bodenaushub sind gem. § 4 KrW-/AbfG vorrangig zu vermeiden oder stofflich zu verwerten und darüber hinaus entsprechend der Abfallsatzung 2004 zu entsorgen. Nichtverwertbare Abfälle des Baugeschehens sind gem. § 10 KrW-/AbfG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Unbelasteter, recyclingfähiger Bauschutt und Baustellenabfälle sind einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zur Verwertung zuzuführen. Die Nachweisführung der Abfallentsorgung richtet sich nach der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (NachwV).

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

Fernmeldetechnische Versorgung:

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

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

Grünordnung:

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

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

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

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

Eingriffsregelung:

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

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

Artenschutz:

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

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

7. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges

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

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

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

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

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

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

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