-AUSFERTIGUNG-

Begründung

zum

B-Plan Nr. 27-15

der Gemeinde Graal-Müritz

Landkreis Rostock

für das Gebiet „Birkenallee 27 - 31“,

betreffend die die Baugrundstücke Birkenallee Nr. 27, Nr. 29 und Nr. 31

Graal-Müritz, 20.06.2018

Giese, Bürgermeister

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom: 31.05.2018

ausgefertigt am:

Inhalt Seite

1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen 3

2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen/Altlasten 5

3. Grundzüge der Planung 7

4. Bauliche und sonstige Nutzung 7

5. Erschließung des Plangebietes 9

5.1. Verkehr 9
5.2. Technische Infrastruktur 9

6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz 10

7. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges 12

1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

Planungsziele, Planungserfordernis:

Die Flurstücke 145, 146/2, 146/3 der Flur 1 der Gmk. Müritz befinden sich bisher im unbeplanten Innenbereich. Diese planungsrechtliche Bewertung wurde in einem Bauvorbescheid vom 14.01.2008 (Az. 30428-07-104) bezüglich eines auf dem Grundstück Birkenallee 29 (FS 146/2) geplanten Bauvorhabens zur Errichtung eines Einfamilienhauses und eines Praxisgebäudes mit Garage bestätigt. Im weiteren Baugenehmigungsverfahren zum vg. Vorhaben zeigte sich, dass zunächst die Waldeigenschaft des Grundstücks selbst und sodann die Unterschreitung des gesetzlichen Abstands baulicher Nutzungen zum Wald der Erteilung einer Baugenehmigung entgegenstehen. Eine Waldumwandlungsgenehmigung für das Grundstück Birkenallee 29 wurde aufgrund des Beschlusses des OVG M-V vom 13.08.2012 (Az. 2 L 177/10) inzwischen erteilt. Einer Ausnahme zur Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes hat die Forstbehörde in dem anschließenden Baugenehmigungsverfahren nicht zugestimmt (Az. 06921-13-117, Ablehnungsbescheid v. 20.10.2014).

Die Sachlage für die beiden südlich bzw. nördlich benachbarten Grundstücke Birkenallee 27, 31 ist vergleichbar. Beide Grundstücke gehören zu der gleichen Baulücke zwischen den Grundstücken Birkenallee 25 und Zur Seebrücke 1, wobei das Grundstück Birkenallee 27 mit einem kleinen Ferienhaus (Grundfläche ca. 36 m²) bebaut ist. Aufgrund der geschlossenen Bestockung mit Bäumen und des nahtlosen Anschlusses an die westlich angrenzende Waldfläche (FS 146/11) besteht auch hier die Waldeigenschaft gem. § 2 LWaldG M-V. Sie steht als öffentlich-rechtliche Vorschrift i.S.v. § 29 (2) BauGB einer Baugenehmigung nach § 34 BauGB entgegen. Zu beachten sind ebenfalls die Vorschriften des § 20 LWaldG M-V über den Abstand baulichen Anlagen zum Wald.

Durch den Bebauungsplan beabsichtigt die Gemeinde klarzustellen, dass eine bauliche Nutzung der drei benannten Grundstücke zulässig ist. Durch Festsetzungen des B-Plans über Art und Maß der Nutzung und über die Lageeinordnung künftiger Bebauungen sollen die erforderlichen Beurteilungsgrundlagen für Auswirkungen auf die betroffenen Waldflächen geschaffen werden.

Mit dem Bebauungsplan strebt die Gemeinde eine Lösung des bestehenden Konfliktes zwischen Bauplanungsrecht und Waldrecht an.

Dazu soll geklärt werden, ob für die Grundstücke Birkenallee 27 und 31 die Voraussetzungen für die Erteilung einer Waldumwandlungsgenehmigung gem. § 15 (1) LWaldG M-V bestehen oder ob die Erhaltung des Waldes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt und eine Waldumwandlungsgenehmigung deshalb gem. § 15 (4) LWaldG M-V nicht in Aussicht gestellt werden kann.

Weiterhin soll der Bebauungsplan gem. § 20 (3) LWaldG M-V als Abstimmungsebene zur Frage des Waldabstands genutzt werden. Für alle drei betroffenen Grundstücke ist im Verhältnis zu der angrenzenden Waldfläche (FS 146/11) zu klären, ob und inwieweit einer Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstands zugestimmt werden kann. Ergänzend oder alternativ waren auch hier (FS 146/11) die Möglichkeiten zur Erteilung einer Waldumwandlungsgenehmigung zu prüfen, um einen ausreichenden Abstand baulicher Anlagen zum Wald sicherzustellen.

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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- 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 09.03.2017 (BGBl. I S. ...),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344).

Der Bebauungsplan Nr. 27-15 wird im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Von einer Umweltprüfung wird deshalb nach §13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind aufgrund der Innenbereichslage gegeben. Der von der Planung erfasste Bereich ist beidseitig von Bauflächen eingeschlossen und gehört als Baulücke zum Siedlungszusammenhang des Ortsteils Müritz-West. Eine bauliche Nutzung der drei Grundstücke

Birkenallee 27 -31 ergibt sich als Fortsetzung aus der Abfolge und Regelmäßigkeit der Bebauungen beidseitig der Birkenallee.
Darüber hinaus wird mit dem B-Plan weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die UVP-pflichtig sind, noch sind Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete betroffen.

Auf die Rechtsfolgen des § 30 (3) BauGB wird hingewiesen (sh. Pkt. 7). Es handelt sich hier um einen einfachen B-Plan, weil die für einen qualifizierten B-Plan i.S.v. § 30 (1) BauGB erforderlichen Mindestfestsetzungen nicht enthalten sind.

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 liegt in einem Vorbehaltsgebiet für den Küsten- und Hochwasserschutz.
Die Planziele des Bebauungsplans entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Flächennutzungsplan:
Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die Wohnbaufläche W 12 dar, die westseitig an eine Fläche für Wald grenzt. Der Bebauungsplan wird nach § 8 (2) BauGB aus dem F-Plan entwickelt.

sonstige Planungen der Gemeinde:
keine

Sonstige Fachplanungen:
Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone II der Grundwasserfassung Graal-Müritz, in der die Errichtung von Hoch- und Tiefbauten verboten ist. Im zzt. laufenden Verfahren zur Neumodellierung der Schutzzone hat der WWAV als Betreiber der schutzbedürftigen Wasserfassung ein hydrogeologisches Gutachten vorgelegt. Danach muß die Schutzzone im Bereich des Plangebietes fortbestehen; die hydrogeologischen Verhältnisse erfordern unverändert einen Verzicht auf die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen.
Gemäß § 136 (3) LWaG M-V können Ausnahmen von dem Bauverbot genehmigt werden, wenn eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen des Grundwasserschutzes hydrogeologisch nachgewiesen wird. Von Bedeutung sind dabei auch die Parameter der geplanten Bebauung (z.B. Versiegelungsanteil, Gründungstiefe).

2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen/Altlasten

Geltungsbereich / Bestand:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umschließt eine 6.253 m² große Fläche an der Westseite der Birkenallee. Die rückwärtige, ca. 3016 m² große Teil stellt sich als Wald dar (FS 146/11).

Der straßenseitige, ca. 3.062 m² große Teil bildet eine Baulücke zwischen den Wohngrundstücken Zur Seebrücke 1 und Birkenallee 25. Nach den durch die Rechtsprechung geprägten Beurteilungsmerkmalen nimmt diese Lücke am Bebauungszusammenhang der Birkenallee teil. Danach kann bei einer unbebauten Fläche, die eine Ausdehnung von zwei bis drei Bauplätzen hat und bei aufgelockerter Bauweise eine Freifläche von ca. 90m einschließt, eine Baulücke angenommen werden, die den Bebauungszusammenhang noch nicht unterbricht. Bis zu einer Ausdehnung von 130 m hat das BVerwG im Einzelfall eine Baulücke noch für möglich gehalten. Im gegebenen Fall wird die Innenbereichseigenschaft auch im Bauvorbescheid vom 14.01.2008 (Az. 30428-07-104) angenommen, der sich auf das mittlere der drei Lückengrundstücke bezieht.

Auf dem Grundstück Birkenallee 27 befindet sich im rückwärtigen Bereich ein kleines Ferienhaus mit einer Grundfläche von ca. 36 m². Die Grundstücke Birkenallee 29 und 31 sind unbebaut. Auf dem Grundstück Birkenallee 31 befindet sich eine ca. 3,8 m breite und 20 m lange Zufahrt, die mit Beton-Rasengitter und Rasenbordsteinen befestigt ist. Das Grundstück wird außerdem durch einen augenscheinlich regelmäßig genutzten, ca. 1,8 m breiten Trampelpfad diagonal gequert. An der südlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Regenwasser-Rohrleitung (DN 400), die im hinteren Grundstücksteil in einen offenen, ca. 1,5 m tiefen Graben übergeht, der sich auf dem angrenzenden Waldgrundstück fortsetzt (Vorflutgewässer Graben 2).

Die Oberfläche der Grundstücke Birkenallee 27 und 29 liegt ca. 0,5 m unterhalb des Niveaus der angrenzenden Grundstücke und der Birkenallee.

Die Grundstücke Birkenallee 27 und 31 sind mit Bäumen bestockt (Kiefer, Buche, Eiche, vereinzelt Ahorn, Birke, Esche) und schließen nahtlos an den Wald auf dem westlich angrenzenden Flurstück an; sie sind deshalb als Wald i.S.v. § 2 LWaldG M-V anzusprechen. Auf dem Grundstück Birkenallee 29 befinden sich keine Bäume; der Gehölzbestand wurde hier aufgrund einer Waldumwandlungsgenehmigung gerodet.

Die nördlich und südlich an die Baulücke angrenzende Bebauung, die zur beurteilungsrelevanten Umgebung der plangegenständlichen Baulücke gehört, ist durch ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser und weitere für Ferienwohnzwecke genutzte Gebäude geprägt. Mit Ausnahme des Grundstücks Birkenallee 21a beträgt der Bebauungsabstand zur Birkenallee ca. 8 .. 10 m. Im straßenabgewandten Bereich grenzt die Umgebungsbebauung unmittelbar an den hinterliegenden Wald. Dazu wurde anhand eines aktuellen des Luftbildes des Landesamtes für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen (DOP 333206014 v. 09/2016) der Abstand zwischen der Kronentraufe des Waldes und ermittelt. Er beträgt bei den Baugrundstücken südlich der Lücke 0 bis 3,7 m (HNr. 25 bzw. FS 146/12, 13: 3,7 m, HNr. 23 bzw. FS 146/25, HNr. 21 bzw. 146/22, HNr. 19 bzw. 146/16, HNr. 17 bzw. 146/21: 0 m) und auf dem Baugrundstück nördlich der Lücke 9,5 m.

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 zuerwarten, die im Anschnitt verformungsempfindlich sind. Im Umgebungsbereich des Plangebietes betragen die Sandmächtigkeiten ca. 13 m. Sie weisen einen Wasserdurchlässigkeitsbeiwert $kf = 5 * 10^{-5}$ m/s auf und sind grundsätzlich versickerungsfähig.

Nutzungsbeschränkungen / Altlasten:

Grundwasser: Das Plangebiet liegt in der Grundwasserschutzzone II der Wasserfassung Graal-Müritz. Die Nutzungsbeschränkungen gemäß Schutzzonenordnung sind einzuhalten; die Errichtung baulicher Anlagen kann grunsätzlich nur als Ausnahme im Ergebnis einer Einzelfallprüfung zugelassen werden. 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.

Auf ein laufendes Verfahren zur Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen für die Wasserfassung Graal-Müritz wird hingewiesen (vgl. Pkt. 1).

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 Wirkbereich der Planung anzutreffen.

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

Festpunkte des amtl. geodätischen Grundlagennetzes: keine

3. Grundzüge der Planung

Der Bebauungsplan dient der Klarstellung der baulichen Nutzung der vg. drei Lückengrundstücke. Die im Umgebungsbereich vorhandene Wohn- und Ferienwohnbebauung wird in der bestehenden Intensität unter Ausschluss des Ferienwohnens als straßenbegleitende Bebauung fortgesetzt.

4. Bauliche und sonstige Nutzung

Art der Nutzung:
Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gem. § 1 (3) BauNVO werden damit die Vorschriften der §§ 4, 12 -14 BauNVO über die zulässigen Grundstücksnutzungen Bestandteil des Bebauungsplans. Jedoch werden Läden, Ferienwohnungen, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nach § 1 (5, 6, 8) BauNVO ausgeschlossen, weil sie nicht der vorhandenen Prägung des Bebauungszusammenhangs entsprechen und zu nachbarschaftlichen Spannungen führen können bzw. nicht der Lagesituation im Siedlungsgefüge der Gemeinde entsprechen.
Gem. § 13 BauNVO sind in dem festgesetzten WA-Gebiet Räume für freie Berufe allgemein zulässig. Die als Ausnahme i.V.m. § 13a BauNVO vorgesehenen Ferienwohnungen werden nicht zugelassen, weil die Gemeinde prioritär Wohnbauland bereitstellen möchte und i.Ü. integrierte Standortlagen vorrangig für die medizinische Versorgung und für typische Dienstleistungsangebote des Fremdenverkehrs genutzt werden sollen.

Für alle Bau- und Erschließungsvorhaben wird auf die wasserrechtlichen Beschränkungen im Zusammenhang mit der Lage des Plangebietes in der Grundwasserschutzzone Graal-Müritz und einer für den Vollzug des B-Plans erteilten wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung hingewiesen (s.u.).

Maß der Nutzung:
Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2, 3) BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,25 und max. zwei Vollgeschossen in Anlehnung an die Baudichte im Umgebungsbereich festgesetzt.
Dem entsprechend werden eine Traufhöhe von max. 5 m und eine Bauoberkante von max. 8,5 m zugelassen.

Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise:
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 BauNVO allgemein durch Baugrenzen festgelegt.
Dabei wird zur Birkenallee ein Abstand von 8,5 m festgelegt, der die vorhandene Ausprägung der westlichen Straßenrandbebauung fortsetzt.
Zur rückwärtigen Grundstücksgrenze und zum festgesetzten Park auf FS 146/11 wird ein Bebauungsabstand von 5 m festgesetzt. Dieser Abstand wird in Teil B Nr. 2.2 auch für Garagen, Pkw-Stellplätze und für Nebenanlagen vorgegeben. Damit wird ein Mindestabstand gesichert, der i.W. von baulichen Anlagen freizuhalten ist. Einfache Flächenbefestigungen bleiben innerhalb dieses Schutzabstandes zulässig. Dieser Schutzabstand dient einerseits der Minimierung von Gefährdungen durch Windwurf usw. Er berücksichtigt gleichzeitig die Prägung durch die vorhandene Bebauung im Umgebungsbereich, die unmittelbar an den Waldbestand angrenzt.
An der Grundstücksgrenze zwischen FS 145 und FS 146/2 wird die überbaubare Fläche durch einen 10 m breiten Korridor unterbrochen, in dem mittig das Vorflutgewässer (Graben 2) verläuft. Die Festsetzung berücksichtigt den gesetzlichen 5m-Mindestabstand zur Achse des Rohrscheitels gem. § 38 WHG.

Es wird die offene Bauweise und eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. Gebäude müssen danach zu den Grundstücksgrenzen Abstände nach den Vorschriften der Landesbauordnung einhalten und dürfen eine Längenausdehnung von 50 m nicht überschreiten.

Waldrechtliche Belange:
Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes auf den Grundstücken Birkenallee 27 – 31 erfordert eine Umwandlung des auf FS 145 (1.017 m²) und 146/3 (1.017 m²) befindlichen Waldes in ein Baugebiet. Voraussetzung dafür ist eine Waldumwandlungsgenehmigung nach § 15 LWaldG M-V. Sie ist zu erteilen, sobald die Inanspruchnahme der Waldfläche als Baugebiet zulässig ist (Rechtskraft des B-Plans) und wenn kein Versagungsgrund nach § 15 (4) LWaldG M-V aufgrund veränderter Sachumstände besteht.
Die Gemeinde ging im Aufstellungsverfahren davon aus, dass ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Waldes i.S.v. § 15 (4) LWaldG M-V nicht besteht. Sie stützt sich hierbei auf den Beschluss des OVG M-V v. 13.08.2012 (2 L 177/10), dem eine Prüfung von Versagungsgründen für eine Umwandlung von 1.018 m² Wald auf dem FS 146/2 vorausging.

Für die planbetroffenen Flächen der Flurstücke 145, 146/3, 146/11 hat die Forstbehörde mit Schr. v. 02.03.2018, ergänzt durch Mitteilung v. 08.03.2018 eine Waldumwandlungserklärung abgegeben. Die Untere Naturschutzbehörde hat m. Schr. v. 16.05.2018 ihr Einvernehmen zu einer Waldumwandlung in Aussicht gestellt. Die Waldumwandlungserklärung bildet eine rechtliche Voraussetzung zum Erlass dieses B-Plans. Gleichzeitig bindet sie die Forstbehörde hinsichtlich der Entscheidung über Waldumwandlungsgenehmigungen im Plangebiet (vgl. § 15a (2) LWaldG).

Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist ein gesetzlicher Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Das betrifft sowohl die Waldflächen der FS 145, 146/3 als auch insbesondere den Wald auf FS 146/11, solange diese nicht durch einen Umwandlungsbescheid rechtskräftig umgewandelt und (teil-)gerodet sind. Der im Bebauungsplan mit der Baugrenze und Teil B Nr. 2.2 festgesetzte Bebauungsabstand zum FS 146/11 (zzt. Wald) beträgt mindestens 5 m und liegt somit im Rahmen des durch die vorhandene Bebauung örtlich geprägten geringeren Waldabstandes von 0 .. 9,5 m (sh. Pkt. 2).
In einer Vorabstimmung zu diesem B-Plan am 09.05.2017 hat die Forstbehörde gleichwohl klargestellt, dass sie hinsichtlich des Waldes auf Flst.146/11 trotz dieser Vorprägung und auch entgegen der einschlägigen Rechtsprechung des OVG M-V (U. v. 28.06.2006; 2 L 120/05) einer Ausnahme vom gesetzlichen Waldabstand (30 m) nach § 20 LWaldG i.V.m. § 3 (1) WaldAbstVO M-V nicht zustimmt. Aus diesem Grunde entschied sich die Gemeinde am 27.07.2017 für einen Planentwurf, der neben den Flst. 145, 146/3 auch für die Freilegung eines ausreichenden Waldabstandes auf Flst. 146/11 eine Waldumwandlung in eine öffentliche Parkfläche und damit verbunden die Rodung eines Großteils des aufstehenden Baumbestandes vorsieht.
Die zuvor angestrebte Alternative nach § 3 (1) WAbstVO M-V entspricht zunächst dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebot (§ 15 BNatSchG), das – anders als die Pflicht zum Ausgleich erheblicher Eingriffe – auch bei Anwendung des § 13a BauGB zu beachten ist. Da die Forstbehörde ihr Einvernehmen hierzu jedoch ausdrücklich verweigerte und die Gemeinde den Plan nur im Einvernehmen mit der Forstbehörde wirksam beschließen kann (vgl. § 20 (3) LWaldG M-V), erwies sich die von der Forstbehörde zur Lösung der Abstandsproblematik favorisierte Waldumwandlung für die Gemeinde als alternativlos.
Auf die Vollzugshinweise im Umgang mit der Waldproblematik unter Pkt. 7 wird verwiesen.

<u>Wasserrechtliche Belange:</u>
Die Bebauung des festgesetzten WA-Gebietes ist nur unter Berücksichtigung eines ausreichenden Schutzes des Grundwassers und der südlich gelegenen schutzbedürftigen Wasserfassung zulässig.
Die Untere Wasserbehörde hat dazu im Aufstellungsverfahren zum B-Plan eine Ausnahme nach § 136 (3) LWaG M-V von dem gemäß Schutzzonenverordnung geltenden Neubauverbot von Hoch- und Tiefbauten erteilt (17.10.2017, Az. III66200). Die Entscheidungsgrundlage bildete ein geohydrologisches Gutachten der WASTRA-PLAN Ingenieurgesellschaft mbH in dem festgestellt wurde, dass unter Einhaltung von Verboten und Bedingungen die beabsichtigte Bebauung der Grundsücke Flst. 145, 146/2, 146/3 möglich ist und Schadstoffeinträge in das Grundwasser ausgeschlossen werden können. Diese Verboten und Bedingungen wurden aufgrund der erteilten wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung als nachrichtliche Festsetzung in den B-Plan übernommen (TF 4.1 ff.)

5. Erschließung des Plangebietes

5.1. Verkehr

Das Plangebiet ist über die Birkenallee (Ortsdurchfahrt der Landesstraße 22) verkehrlich ausreichend erschlossen; eine weitergehende planungsrechtliche Regelung über Verkehrsflächen ist deshalb nicht erforderlich.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt den Knotenpunkt L 22 / Zur Seebrücke. Im Knotenpunktbereich sollen grundsätzlich keine Zufahrten liegen. Aufgrund des Bebauungsanspruchs nach § 34 BauGB, aufgrund der Bestandssituation (Flst. 145) und in Ermangelung anderer Zufahrtsmöglichkeiten außerhalb des Knotenpunktbereiches (Beginn des Linksabbiegestreifens) wird die bestehende Zufahrt zu Flst. 145 fortgeführt, die den Knotenpunktbereich geringfügig berührt (ca. 70 m Abstand zum Knotenpunkt). Der nördlich angrenzende Teil des Flst. 145 wird unter Berücksichtigung der verkehrstechnischen Erfordernisse als Bereich ohne Ein-/Ausfahrt festgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Zufahrten von der L 22 der Straßenbauverwaltung rechtzeitig vor Baubeginn entsprechende Planungsunterlagen gemäß RASt 06 zur Prüfung und Genehmigung gem. § 22 StrWG M-V vorzulegen sind.
Für den durch die zugelassene Bebauung zu erwartenden Zu- und Abgangsverkehr sind im Bauantrag Stellplätze in ausreichender Anzahl nachzuweisen. Maßgeblich für die Anzahl ist die Stellplatzsatzung Graal – Müritz v. 28.06.2007. Der B-Plan trifft in Teil B Nr. 2.2 Festsetzungen, die eine ebenerdige Unterbringung von Stellplätzen im rückwärtigen Grundstücksteil ausschließt (vgl. § 23 (5) BauNVO).

5.2. Technische Infrastruktur

Für die stadttechnische Erschließung des Plangebietes liegen die Medien 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 Löschwasserbereitstellung wird über Hydranten gewährleistet. Nach dem festgesetzten Nutzungsmaß ist eine Versorgungsleistung von 48 m³/h für den Grundschutz ausreichend (vgl. Arbeitsblatt W 405 des DVGW, Pkt. 4).

Das Regenwasser wird ohne Anschluss an ein zentrales Entwässerungsnetz örtlich versickert. 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 Regenwasserverbringung zu führen.

Energie:
Die Gas- und Elt-Versorgung wird durch die örtlichen Versorgungsunternehmen (SWR AG, 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.

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 anliegende öffentliche Verkehrsfläche berücksichtigt 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 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.

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

Grünordnung:
Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes besteht kein Erfordernis für besondere grünordnerische Regelungen. Die Pflicht zur Begrünung der unbebauten Teile der Baugrundstücke ist hinreichend in § 8 (1) LBauO M-V geregelt, so dass mittelfristig eine vergleichbare Qualität erwartet werden kann, wie auf den benachbarten Wohnbauflächen bzw. den sonstigen Baugrundstücken des Gemeindegebietes.

Eingriffsregelung:
Eine Eingriffsermittlung gem. § 1a (3) BauGB ist wegen der Anwendung des beschleunigten Verfahrens und wegen der bereits bestehenden Innenbereichsqualität der Baugrundstücke entbehrlich. Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB stellen gem. § 18 BNatSchG grundsätzlich keinen Eingriff dar. Eingriffe gelten zudem 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. § 15 (5) LWaldG M-V im Zusammenhang mit der Umwandlung von Waldflächen für die betroffenen Eigentümer die Verpflichtung zum Ausgleich der nachteiligen Umwandlungsfolgen. Diese Ausgleichserfordernisse wurden durch die Forstbehörde bereits im Rahmen der Abgabe der Waldumwandlungserklärung nach § 15 (5) LWaldG geprüft. Sie werden nach Rechtskraft des B-Plans und entsprechender Beantragung einer WU-Genehmigung durch die betroffenen Grundstückseigentümer in einem verbindlichen Waldumwandlungsbescheid festgesetzt. Zur Sicherung dieser Ersatzverpflichtung hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren Waldpunkte aus dem Kompensationsflächenpool Gnewitz in der erforderlichen Menge bei der Landesforst M-V reserviert (Az. 7427.3 v. 20.02.2018).

Artenschutz:
Im Zusammenhang mit der Abgabe der Waldumwandlungserklärung wurde ein AFB auf der Grundlage einer im Dezember 2017 durchgeführten Biotop- und Habitatkartierung erabeitet. Für alle planungsrelevanten Arten erfolgte in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde jahreszeitlich bedingt eine Potenzialabschätzung.
Die Planung setzt eine Umwandlung und Rodung von 5.053 m² Wald voraus. Hiervon sind potenziell Sommerquartiere von Fledermäusen und Nistplätze von Vögeln betroffen, die nach § 44 (1) BNatSchG geschützt sind. Vorkommen von Reptilien können aufgrund fehlender Habitatrequisiten ausgeschlossen werden. Eine Gefährdung der lokalen Populationen potenziell vorkommender Amphibienarten wird durch die Baumaßnahme nicht eintreten.
Die Gehölzstrukturen mit vereinzelt Höhlenbäumen, sowie Spalten und Risse in Bäumen sind potenziell für Zwischen- oder Sommerquartiere der Fledermausarten geeignet, die die Biotopstrukturen des Plangebietes als Lebensraum nutzen (Breitflügel-, Zwerg-, Rauhaut-, Mückenfledermaus u. a.). Ein entsprechendes Quartierpotenzial weisen etwa 30 % der Bäume im Plangebiet auf. Nicht alle Strukturen können dabei von Fledermäusen genutzt werden, da ein hoher Konkurrenzdruck durch Vögel (Meisen, Baumläufer, Buntspecht etc.) besteht. Potenzielle Winterquartiere im Baumbestand sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen (z. B. Bäume mit einem BHD > 50 cm mit großen Ausfaulungs- oder Spechthöhlen) nicht zu erwarten. Das Ferienhaus auf Flst. 146/3 bietet zudem gebäudebewohnenden Fledermäusen potenzielle Quartierstrukturen als Zwischenquartiere oder Wochenstube.
Die festgestellten, für das Plangebiet relevanten Vogelarten sind den Gebüschbrütern und Brütern in Krautschichten zuzuordnen, die in M-V weit verbreitet sind. Es handelt sich um Brutvögel des Halboffenlandes in gut strukturierten Gebieten, die ihre Nester jährlich neu anlegen. Bei den potenziell im Plangebiet vorkommenden Höhlenbrütern handelt es sich um typische Brutvögel in höhlenreichen Gehölzbeständen. Die Nester dieser Brutvögel werden ebenfalls jährlich neu angelegt, bevorzugt werden vorhandene Spechthöhlen oder Nistkästen.
Der mit der Waldrodung auf Flst. 145, 146/3 (Waldumwandlung in Baugebiet) bzw. der teilwesen Rodung auf Flst. 146/11 (Waldumwandlung in Park) zu erwartende Verlust an Quartier-/Nistpotenzial (1.515 m²)

kann durch Nutzung eines geeigneten Ökokontos mit der Zielstellung "Nutzungsverzicht Wald" ausgeglichen werden (FCS-Maßnahme). Die dafür erforderlichen 1.515 Ökopunkte hat die Gemeinde sich mit Reservierungsbescheid der Landesforstanstalt v. 20.12.2017 (Az. 7427.3) gesichert. Zur Beachtung/Minimierung des baubedingten Tötungs- und Störungsverbots ist die Durchführung der Fäll- und Rodungsarbeiten im Waldumwandlungsbescheid auf einen Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zu beschränken.
Die vg. FCS-Maßnahme und die Beschränkung von Rodungsarbeiten auf das Winterhalbjahr sind im Zusammenhang mit der Zulassungsentscheidung, also in der Waldumwandlungsgenehmigung verbindlich gegenüber den Antragstellern festzulegen.
Soweit das Ferienhaus auf Flst. 146/3 abgebrochen werden soll, sind eine Bauzeitenregelung und eine sachverständige Voruntersuchung erforderlich, die den Gebäudeabriss im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar und eine vorherige Besatzkontrolle des Gebäudebestandes durch Fachpersonal vorsieht. Die Voruntersuchung und die Beschränkung des Abbruchzeitraums sind mit der bauordnungsrechtlichen Abbruchgenehmigung zu beauflagen.
Bei Beachtung dieser Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die Planung nicht mit artenschutzrechtlichen Verbotsnormen kollidiert.

7. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges

Waldumwandlungsgenehmigung:
Die auf den Flst. 145, 146/3 und 146/11 festgesetzten Nutzungen (Wohnbaugrundstücke bzw. Parkfläche) bedürfen noch der Erteilung einer Waldumwandlungsgenehmigung. Mit der vorliegenden WU-Erklärung wurde die WU-Genehmigung verbindlich in Aussicht gestellt (vgl. § 15a (2) LWaldG M-V). Im Zusammenhang mit der Abgabe der WU-Erklärung erfolgte bereits eine Prüfung der entstehenden Ausgleichspflichten nach § 15 (5) LWaldG M-V und von FCS-Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes der Populationen der Fledermäuse und der Brutvögel (Hölenbrüter) nach § 45 (7) BNatSchG. Die Gemeinde hat sich für die insgesamt anfallenden Waldersatzpflichten 17.130 Waldpunkte gesichert (Reservierungsbescheid der Landesforstanstalt v. 20.02.2018) und für die artenschutzrechtlichen FCS-Maßnahmen 1.515 Ökopunkte (Reservierungsbescheid der Landesforstanstalt v. 20.12.2017).

Da die festgesetzte bauliche Nutzung auf jedem der 3 Grundstücke nur verwirklicht werden kann, wenn jwls. auch auf weiteren Grundstücken (z.T. anderer Eigentümer) ebenfalls eine Waldumwandlungsgenehmigung beantragt und erteilt wird, hat die Gemeinde diesbezüglich die Vollzugsfähigkeit des B-Plans vorab geklärt. Sie hat im Aufstellungsverfahren als Eigentümerin erklärt, nach Rechtskraft des B-Plans selbst eine WU-Genehmigung für die Flst. 145, 146/11 anzustreben. Auch die Eigentümer des Flst. 146/3 haben im Aufstellungsverfahren eine entsprechende Erklärung abgegeben.

Baugenehmigungspflicht:
Da es sich beim B-Plan Nr. 27-15 um einen einfachen Bebauungsplan i.S.v. § 30 (3) BauGB handelt, kann bei Bauvorhaben im Geltungsbereich des Plans nicht von den Möglichkeiten der Genehmigungsfreistellung Gebrauch gemacht werden (vgl. § 62 (1) LBauO M-V).

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

Bei der 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, das 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.