

VORLAGE G 35-7/2017
zur Sitzung der Gemeindevertretung am 27.07.2017

Betr.: Bebauungsplans Nr. 27-15 „Birkenallee 27 - 31 “
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

- A) Sachstandsbericht
- B) Stellungnahme der Verwaltung
- C) Finanzierung und Zuständigkeit
- D) Umweltverträglichkeit
- E) Beschlussvorschlag

Zu A)

Entsprechend den Planungszielen wird ein Planentwurf vorgelegt, der auf die Schließung der Baulücke Birkenallee 27 – 31 ausgerichtet ist. Der ‚Bauantrag Köpp ‘ wird als Maßstab für die Festsetzung des Nutzungsmaßes zugrunde gelegt. Auf dem FS 145 (Gemeinde) wird der Graben 2 (Vorflut) als Rohrleitung mit einem Abstand von 5 m zur Bebauung berücksichtigt.

Die Planung geht davon aus, dass entsprechend Protokoll v. 09.06.2015 eine Waldumwandlungsgenehmigung für die FS 145 und 146/3 durch die Forstbehörde in Aussicht gestellt werden wird. (Für FS 146/2 wurde eine WU-Genehmigung erteilt.)

Für den auf FS 146/11 betroffenen Gemeindewald hat der Bauausschuss empfohlen, eine Waldumwandlung und Festsetzung als Grünfläche „Park “ anzustreben, da sich eine Erhaltung als Waldfläche und damit verbunden eine Ausnahme zur Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstands in einem Vorgespräch mit der Forstbehörde als aussichtslos abzeichnete.

Es wird darauf hingewiesen, dass der B-Plan nur dann vollziehbar wird, wenn die betroffenen Eigentümer (FS 145, 146/11 sowie FS 146/3) bereit sind, von der in Aussicht gestellten Waldumwandlungserklärung Gebrauch zu machen. Solange dies nicht erfolgt, verbleibt es trotz B-Plans bei der bisherigen Unzulässigkeit der Bebauung wegen Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes. Der B-Plan könnte in diesem Fall für unwirksam erklärt werden.

Das Plangebiet liegt in der Grundwasserschutzzone II. Hier gilt ein generelles Bauverbot. Der als Entwurf vorgelegte Plan kann nur dann zustande kommen, wenn in einem geohydrologischen Gutachten nachgewiesen wird, dass bei einer Bebauung der Flst. 145, 146/2, 146/3 Schadstoffeinträge in das Grundwasser – ggf. unter baulichen Auflagen – ausgeschlossen werden können.

Die Empfehlung des Bauausschusses vom 11.05.17, die Zulässigkeit von Ferienwohnungen konsequent auszuschließen ist im Planentwurf umgesetzt.

Zu B)

Bei der Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung (s.o) hat die Verwaltung ermittelt, dass ein Teileigentümer des FS 146/3 zzt. nicht bereit ist, einen Waldumwandlungsantrag mitzuzeichnen.

Als Alternative zur vorgelegten Beschlussfassung, die eine einstweilige Fortsetzung des Aufstellungsverfahrens beinhaltet, wird der Gemeindevertretung deshalb auch empfohlen, eine Einstellung des Aufstellungsverfahrens oder ggf. eine Zurückstellung bis zur Herstellung der Mitwirkungsbereitschaft bzgl. FS 146/3 zu prüfen. In diesem Fall müsste der Bauherr auf FS 146/2 sein Vorhaben selbständig durchsetzen.

Zu C)

Die Planungskosten trägt die Gemeinde.

Bei Fortsetzung des Aufstellungsverfahrens sind zusätzlich zu berücksichtigen

- Kosten für ein geohydrologischen Gutachten (Angebot liegt noch nicht vor) und
- Kosten für eine Ersatzaufforstung / Walderhaltungsabgabe bzgl. der F 45, 146/11 (ca. 13.200 €).

Zu D)

Die Planung wird als B-Plan der Innenentwicklung aufgestellt. Von einer Umweltprüfung wird deshalb nach §13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

Zu E) Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Der Entwurf des B-Planes Nr. 27-15 (Stand 19.06.17) und der Entwurf der dazugehörigen Begründung werden gebilligt (Anlage 1, 2).
2. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Die Öffentlichkeit und die Behörden sind nach § 13 (2) Nr. 2, 3 BauGB zu beteiligen.

Giese
Bürgermeister



Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung: 15

Davon anwesend: —

Ja- Stimmen: —

Nein- Stimmen: —

Stimmenthaltungen: —

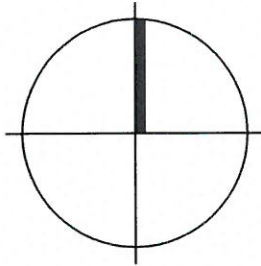
Bemerkung:

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Kommunalverfassung war folgendes Mitglied von der Beratung und der Abstimmung ausgeschlossen:

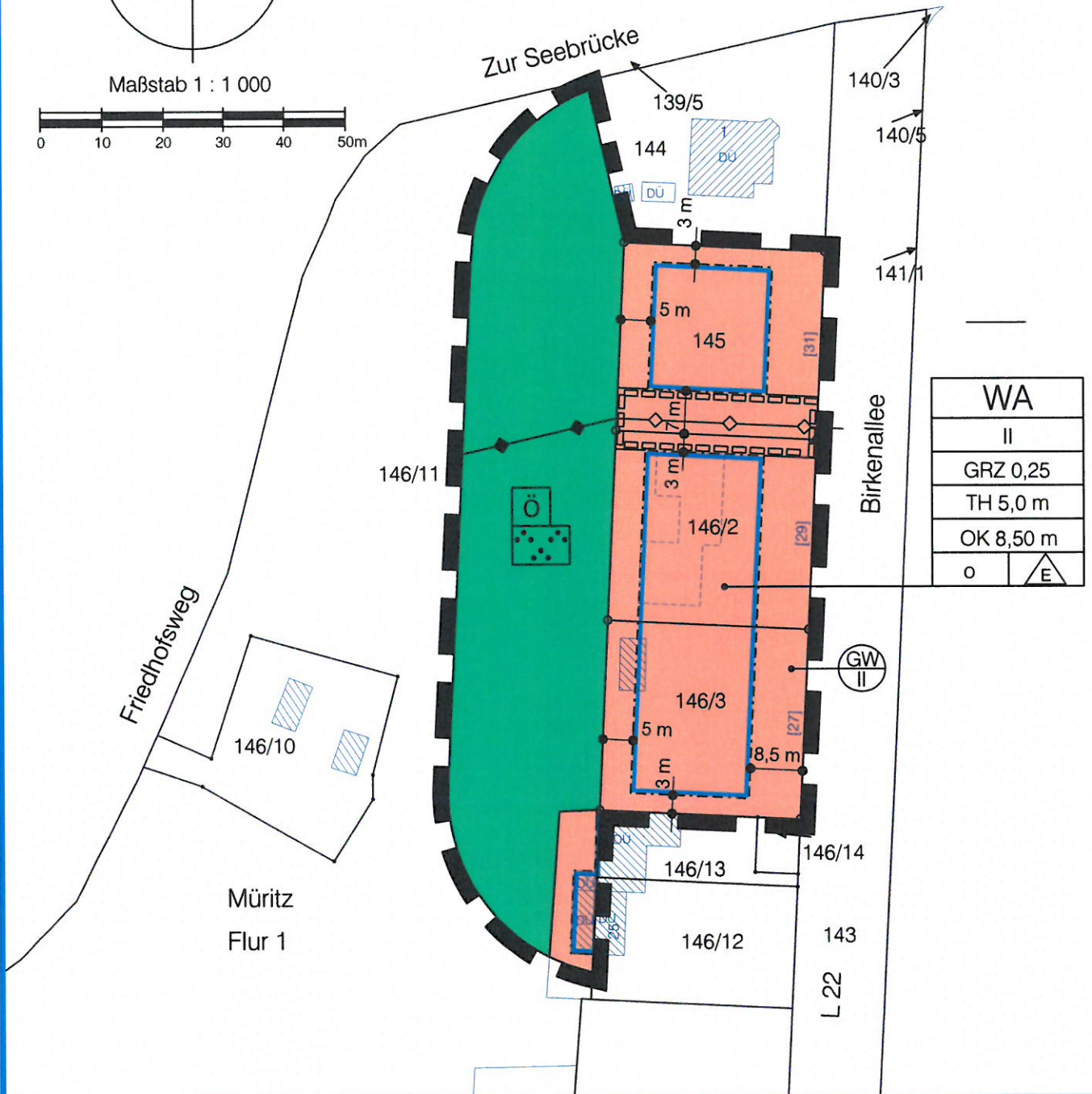
Dr. B. C h e l v i e r
Bürgervorsteherin

F. G i e s e
Bürgermeister

Anlage 1
zur Vorlage G. 35-7/2017



Maßstab 1 : 1 000



WA	
II	
GRZ 0,25	
TH 5,0 m	
OK 8,50 m	
o	E

Gemeinde Graal-Müritz Bebauungsplan Nr. 27-15

ENTWURF



Rostock, 19.06.2017

TEIL B - TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1, 16, 18 BauNVO)

1.1. Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten die Vorschriften der §§ 4, 12-14 BauNVO mit der Maßgabe, dass Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, Ferienwohnungen, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unzulässig sind. (Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger sind allgemein zulässig).
(§ 1 (3), (5), (6), (8) BauNVO)

1.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)

1.2.1 Höhenbezug: Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen und die Höhenlage der Geländeoberfläche i. S. d. LBauO M-V ist das Höhengniveau der zur Grundstückserschließung bestimmten Verkehrsfläche im Mittelpunkt des Anschlussbereichs an das jeweilige Baugrundstück (Grundstückszufahrt).

1.2.2 Als Traufhöhe gilt die Höhenlage der Schnittlinie der Dachaußenhaut mit der aufgehenden Fassade.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2, 4 BauGB)

2.1. Für Vorbauten (Veranden, Erker), die insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Gebäudebreite einnehmen, kann ein Vortreten vor die straßenseitige Baugrenze bis max. 1,50 m zugelassen werden. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen bleibt hiervon unberührt.
(§ 23 (2) BauNVO)

2.2. Garagen sowie überdachte und nicht überdachte Pkw-Stellplätze i. S. v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur mit einem Mindestabstand von 5 m zur westlichen Grundstücksgrenze zugelassen werden. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen i. S. v. § 14 (2) BauNVO bleibt hiervon unberührt.
(§ 23 (5) BauNVO)

3. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) LBauO M-V)

3.1 Dächer sind mit einer Mindestneigung von 35° und mit symmetrisch zur Gebäudelängsachse ausgebildeten Hauptdachflächen herzustellen. Die Dächer von Gebäudeteilen wie Loggien, Frontispitzen, Gauben oder Veranden müssen ebenfalls jeweils symmetrisch zur Hauptachse des Gebäudeteils angelegt sein.

Dies gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen.

3.2 Einfriedungen innerhalb eines Abstands von 8 m zur Birkenallee dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten und nicht als Mauern ausgebildet werden.

3.3. Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind mit einem Sichtschutz in Form von baulichen Verkleidungen anzulegen.
Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden.

HINWEISE:

A Für die Flurstücke 145, 146/3, 146/11 wurde die Abgabe einer Waldumwandlungserklärung beantragt (§ 15a LWaldG M-V).

B 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 11 DSchG M-V)

C Die Arbeiten zur Baufeldfreimachung (einschl. Gehölzrodungen) müssen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen. Eine Bauzeitenregelung kann entfallen, wenn die Arbeiten vor Besetzung der Brutreviere beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden.

Anlage 2
zur Vorlage G 35-7/2017

- ENTWURF -



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,

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.....	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.....	11

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 wären 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 23. 12. 2004 (BGBl. I S. 2414,), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 09.03.2017 (BGBl. I S. ...),
- 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 (GVObI. 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.

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 plangegegenständlichen 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 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 II der Wasserfassung Graal-Müritz. Die Nutzungsbeschränkungen gemäß Schutzzonenordnung sind einzuhalten; die Errichtung baulicher Anlagen kann grundsätzlich 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 Trinkwasserschutzonen 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 Biotop 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

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

4. Bauliche und sonstige Nutzung

Art der Nutzung:

Das Baugebiet wird dazu 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.

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 Bauabstand 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 besteht. Die Gemeinde geht 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. Die Gemeinde hat hierzu für die planbetroffenen Flächen der Flurstücke 145, 146/3, 146/11 eine Waldumwandlungserklärung bei der Forstbehörde beantragt.

Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist ein 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 Umwandlungsbescheid rechtskräftig umgewandelt und 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 geprägten Waldabstandes von 0 .. 9,5 m.

In einer Vorabstimmung zu diesem B-Plan hat die Forstbehörde gleichwohl klargestellt, dass sie trotz dieser Vorprägung einer Ausnahmen vom gesetzlichen Waldabstand (30 m) nach § 20 LWaldG i.V.m. § 3 (2) WaldAbstVO M-V nicht zustimmen wird. Aus diesem Grunde strebt die Gemeinde auch für diese Waldfläche eine Waldumwandlung an. Die Fläche soll nach entsprechender Umgestaltung des Gehölzbestandes als öffentliche Parkfläche genutzt werden.

Wasserrechtliche Belange:

Die Bebauung des festgesetzten WA-Gebietes ist nur unter Berücksichtigung eines ausreichenden Schutzes des Grundwassers und der südlich gelegenen schutzbedürftigen Wasserfassung zulässig. Bei der Unteren Wasserbehörde wird dazu im Aufstellungsverfahren zum B-Plan eine Ausnahme nach § 136 (3) LWaG M-V von dem gemäß Schutzzonenverordnung geltenden Bauverbot beantragt. Dazu ist in einem geohydrologischen Gutachten zu untersuchen, ob bei einer Bebauung der Flst. 145, 146/2, 146/3 Schadstoffeinträge in das Grundwasser ausgeschlossen werden können bzw. unter welchen baulichen Auflagen dies ggf. möglich ist.

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.

Für den durch die zugelassene Bebauung zu erwartenden Zu- und Abgabgsverkehr 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 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 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 Regenwasserabführung zu führen.

Energie:

Die Gas- und Eit-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 Bauschuttzubereitungsanlage 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 Stadtgebietes.

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 werden durch die Forstbehörde im Rahmen der Abgabe einer Waldumwandlungserklärung nach § 15a LWaldG geprüft und mit einem Umwandlungsbescheid nach Rechtskraft des B-Plans festgesetzt.

Artenschutz:

Die Planung setzt eine Umwandlung und Rodung von 5.050 m² Wald voraus. Hiervon sind potenziell Sommerquartiere von Fledermäusen oder Nistplätze von Vögeln betroffen, die nach § 44 (1) BNatSchG geschützt sind. Bei einer Sichtprüfung des aufstehenden Baumbestandes wurden allerdings keine Höhlungen oder Zwiesel mit Quartiereignung für Fledermäuse und Vögeln oder sonstige Nistplätze von Vögeln festgestellt. Im Plangebiet sind deshalb keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dieser Artengruppen zu berücksichtigen. Vorkommen von Individuen beider Artengruppen im Plangebiet sind gleichwohl möglich, wobei es sich jeweils um Jagd- oder Überflugaktivitäten handeln würde. Über das Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG hinaus stellt die potenzielle Jagdnutzung des Plangebietes keinen artenschutzrechtlich relevanten Sachverhalt dar.

Bei einer Beschränkung von Rodungsmaßnahmen auf den nach § 39 (5) BNatSchG zulässigen Zeitraum (Oktober bis Februar) kann deshalb davon ausgegangen werden, dass die Planung nicht mit artenschutzrechtlichen Verbotsnormen kollidiert.

7. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges

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 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.