

---

**V O R L A G E**  
**zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung,**  
**Umwelt und Wirtschaft**  
**am 11.05.2017**

**Betr.:       Bebauungsplans Nr. 27-15 „Birkenallee “**  
**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.)

Nach dem Planentwurf wird der betroffene Teil des FS 146/11 als Wald festgesetzt. Der Abstand zur zugelassenen Bebauung beträgt fünf Meter. Entgegen der im Protokoll v. 09.06.2015 skizzierten Perspektive sieht der Planer für das FS 146/11 zunächst kein hinreichendes Erfordernis für eine Waldumwandlung. Der Forstbehörde wird in § 20 (3) LWaldG und insbesondere in § 3 der Waldabstandsverordnung ein Entscheidungsspielraum eingeräumt, der sich bei Baulückenschließungen an dem durch die bestehende Bebauung geprägten Waldabstand orientiert. Der Waldabstand auf den zum Bebauungszusammenhang gehörigen, angrenzenden Grundstücken beträgt 0 .. 3 m (Birkenallee 21a – 25) bzw. 11 m (Zur Seebrücke 1). Ohne die Gemeinde als Waldbesitzer (FS 146/11) hinsichtlich ihrer Verkehrssicherungspflichten gegenüber den Waldanliegern und ihrem Interesse an der Waldbewirtschaftung stärker zu belasten, als dies im Verhältnis zu den bebauten Grundstücken bereits jetzt der Fall ist, besteht deshalb eine Entscheidungsmöglichkeit zugunsten eines stark reduzierten Waldabstandes; einer Aus

nahmeentscheidung bedarf es dabei gem. § 20 (3) LWaldG nicht. In diesem Falle könnte eine Umwandlung von bis zu ca. 3000 m<sup>2</sup> Gemeindewald vermieden werden. Dies ist als Eingriffsminimierung in der planerischen Abwägung zu berücksichtigen. Die Gemeinde hatte bereits im ‚Bauantrag Köpp‘ einem entsprechend reduzierten Waldabstand zugestimmt.

#### **Zu B)**

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, dem Planentwurf zuzustimmen.

Die Festsetzungen über Art und Maß der Nutzung entsprechen dem ‚Bauantrag Köpp‘, zu dem die Gemeinde seinerzeit ihr Einvernehmen erteilte.

Zu der Frage des Waldabstandes sollte abschließend unter Berücksichtigung einer Stellungnahme der Forstbehörde zu dem Planentwurf entschieden werden – auch auf die ‚Gefahr‘, dass der Planentwurf nochmals zu überarbeiten sein könnte und ein ergänzendes Beteiligungsverfahren erforderlich wird.

#### **Zu C)**

Die Planungskosten trägt die Gemeinde.

#### **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**

Der Ausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung:

1. Der Entwurf des B-Planes Nr. 27-15 (Stand 28.04.17) 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

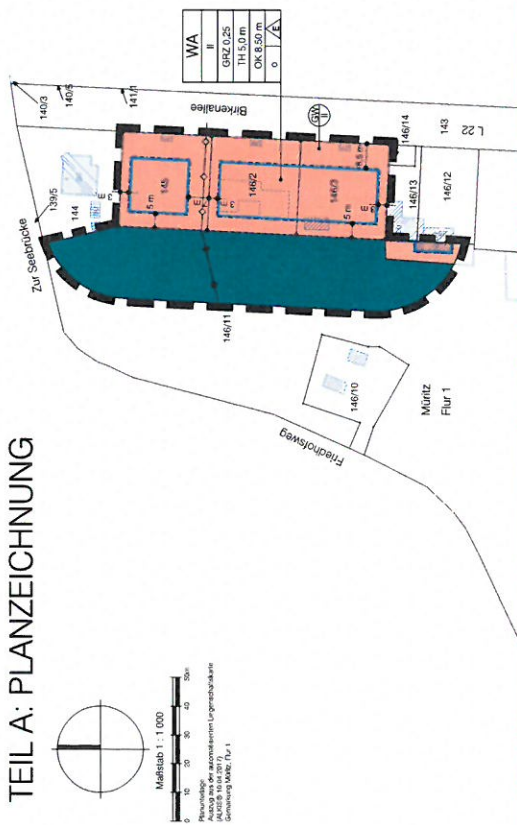
#### **Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses:	7
Davon anwesend:	—
Ja- Stimmen:	—
Nein- Stimmen:	—
Stimmenthaltungen:	—

# SATZUNG DER GEMEINDE GRAAL-MÜRITZ

## ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27-15 FÜR DAS GEBIET 'BIRKENALLEE 27 - 31' III

### TEIL A: PLANZEICHNUNG



### VERFAHRENSVERMERKE

(aufgestellt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB)

- Aufgestellt aufgrund des Ausfallbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.06.2015. Die Aufstellung ist durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.06.2015 bestätigt.
- Die für die Bauordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17, 17a PFG beauftragt worden.
- Die Öffentlichkeit konnte sich vom ..... bis zum ..... über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren und äußern. Ein Widerspruch wurde nicht erhoben.
- Die wesentlichen Änderungen der Planung sind durch die Begründung des Entwurfs dargestellt und zur Auslegung bestimmt. .... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung genehmigt und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwurfs- und Baugenehmigung und die Baugenehmigung haben die Zeit von ..... bis zum ..... während der Dauer und der Überwachungszeit nach § 13 a (2) i. V. m. § 13 a (3) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht festgesetzte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen am ..... erfolgt. Es ist zu erwarten, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) ist, soweit mit ihm nur Erweitierungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verstoßen geltend gemacht werden, aber halten geltend gemacht werden können.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 13 a (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die abgegebene Stellungnahmen am ..... geprüft. Das Ergebnis ist im Entwurf festgehalten.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Begründungstext (Teil B), am ..... an Sitzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan genehmigt.

Graal-Müritz, (Stapel) Gese Burgmeister

- Der substantielle Bestand am 10.04.2017 im Änderungsbereich wird als richtig dargestellt.
- Bei Oberbau, Kataster- und Vermessungswert (Stapel) Graal-Müritz, Gese Burgmeister
- Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Graal-Müritz, (Stapel) Gese Burgmeister

Graal-Müritz, (Stapel) Gese Burgmeister

### TEIL B: TEXT

1. Ziel und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1, 1a, 1b BauNVO)
  - 1.1 Für die allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten die Vorschriften der §§ 4, 12-14 BauNVO mit der Ausnahme, dass die zulässige Wohnfläche pro Grundstück (GRZ) nicht über 25% der Grundstücksfläche (GRZ) betragen darf. Die zulässige Wohnfläche pro Grundstück (GRZ) ist in der Tabelle der baulichen Nutzung festgelegt.
  - 1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (8) BauGB, § 19 BauNVO)
    - 1.2.1 Höherer Maßstab für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen und die Höhenlage der Gebäudeoberfläche i. S. d. BauNVO ist das Höhenmaß der zur Grundstücksgrenze des Grundstücks (Grundstückszahl) im Mittelpunkt des Anrichtensystems an das jeweilige Fassaden.
    - 1.2.2 Als Traufhöhe gilt die Höhenlage der Schattlinie der Dachoberkante mit der aufgeführten Fassaden.
2. Baumass, überbautbare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2, 4 BauGB)
  - 2.1 Für vorbauten (Veranden, Erker), die insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Gebäudendeckungsfläche einnehmen dürfen, ist die überbautbare Grundstücksfläche nicht zu berücksichtigen. Die Einhaltung der baurechtlichen Abstandsflächen bleibt hiervon unberührt.
  - 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 überbautbaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO bleibt davon unberührt.
  3. Öffentliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) LBauO M-V)
    - 3.1 Dächer sind mit einer Mindestneigung von 3% und mit symmetrisch zur Gebäudelängsachse ausgerichteten Hauptabfallrinnen horizontal. Die Dächer von Gebäuden mit Loggien, Pflanzkästen, Gärten oder Veranden müssen ebenfalls jeweils symmetrisch zur Hauptachse des Gebäudes ausgerichtet sein.
    - 3.2 Einbauten innerhalb eines Abstands von 8 m zur Birkenallee dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten und nicht als Mauerwerk ausgeführt werden.
    - 3.3 Plätze für bewegliche Absperrtüren auf den Baugrundrücken sind mit einem Sichtschutz in Form von baulichen Vorrichtungen anzulegen.
3. Dies gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen.
4. In den §§ 12, 13, 14 (1) BauNVO und § 86 (1) LBauO M-V sind die Ausnahmeregelungen zur Unterschreitung des gesetzlichen Mindestabstands auf 5 m beschränkt (§ 3 Abs. 1, S. 2 und Abs. 2, 1. WabauVO M-V)
5. Wenn während der Erdarbeiten Sicherungen, Stützgerüste oder Teile von Sichern entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass sie ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DStBG M-V ein besonderes Interesse haben, ist die Ausführung der Arbeiten bis zur Herstellung der ursprünglichen Grundgesamtheit und für zufällige Zugänge, die dem Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 5 Werktage nach Zugang der Anzeige in unveränderlicher Form zu erhalten. (§ 11 DStBG M-V)
6. Die Ausführung der Arbeiten muss nach dem Stand der Technik (Stand der Technik) erfolgen. Einmalige, für die Ausführung der Arbeiten erforderliche Maßnahmen sind im Einverständnis mit der Untereinheit zu erörtern. Eine Baustellensicherung muss bis zum 31. Oktober des Jahres, in dem die Ausführung der Arbeiten beginnt, und ohne Unterbrechung fortgeführt werden.

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (S. 1), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 28. Dezember 2015 (GVBl. Nr. 15) und die Bauordnungsverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. März 2017 (BGBl. I, S. ...)
- Planzeichen
- |   |   |   |
|---|---|---|
| WA  | Allgemeine Wohngebiete                                    | (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§ 4 BauNVO)                               |
| MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG                    |   | (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)                       |
| GRZ   | Grundflächenzahl  |   |
| TH  | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß                      |   |
| OK  | Traufhöhe als Höchstmaß (H. TF 1,2.1)                     |   |
| OK  | Oberkante als Höchstmaß (H. TF 1,2.1)                     |   |
| BAUWEISE BAULICHEN ANLAGEN                    |   | (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)                       |
| o   | Offene Bauweise   |   |
| o   | nur Einzelhäuser zulässig                                 |   |
| o   | Baugarten (H. TF 2.1, 2.2)                                |   |
| HAUPTVERSICHRUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN |   | (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)   |
| o   | oberirdisch (Hier: Vorlauf, Graben 2)                     |   |
| o   | unterirdisch (Hier: Vorlauf, Graben 2)                    |   |
| FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN   |   | (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB) (mündlich: § 136 (1) LWVG M-V) |
| o   | Schutzgebiet für Grundwasserer Gewinnung                  |   |
| o   | Hier: Schutzzone II                                       |   |
| FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD       |   | (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)   |
| o   | Wald  |   |
| SONSTIGE PLANZEICHEN                          |   |   |
| o   | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans | (§ 9 Abs. 7 BauGB)  |

### Satzung der Gemeinde Graal-Müritz

#### Landkreis Rostock

#### über den Bebauungsplan Nr. 27-15

#### für das Gebiet 'Birkenallee 27 - 31',

#### betreffend die Baugrundstücke

#### Birkenallee Nr. 27, Nr. 29 und Nr. 31

### ENTWURF

Übersichtsplan M 1 : 10 000

Bauordnungsplan: 26.04.2017



Graal-Müritz (Stapel)

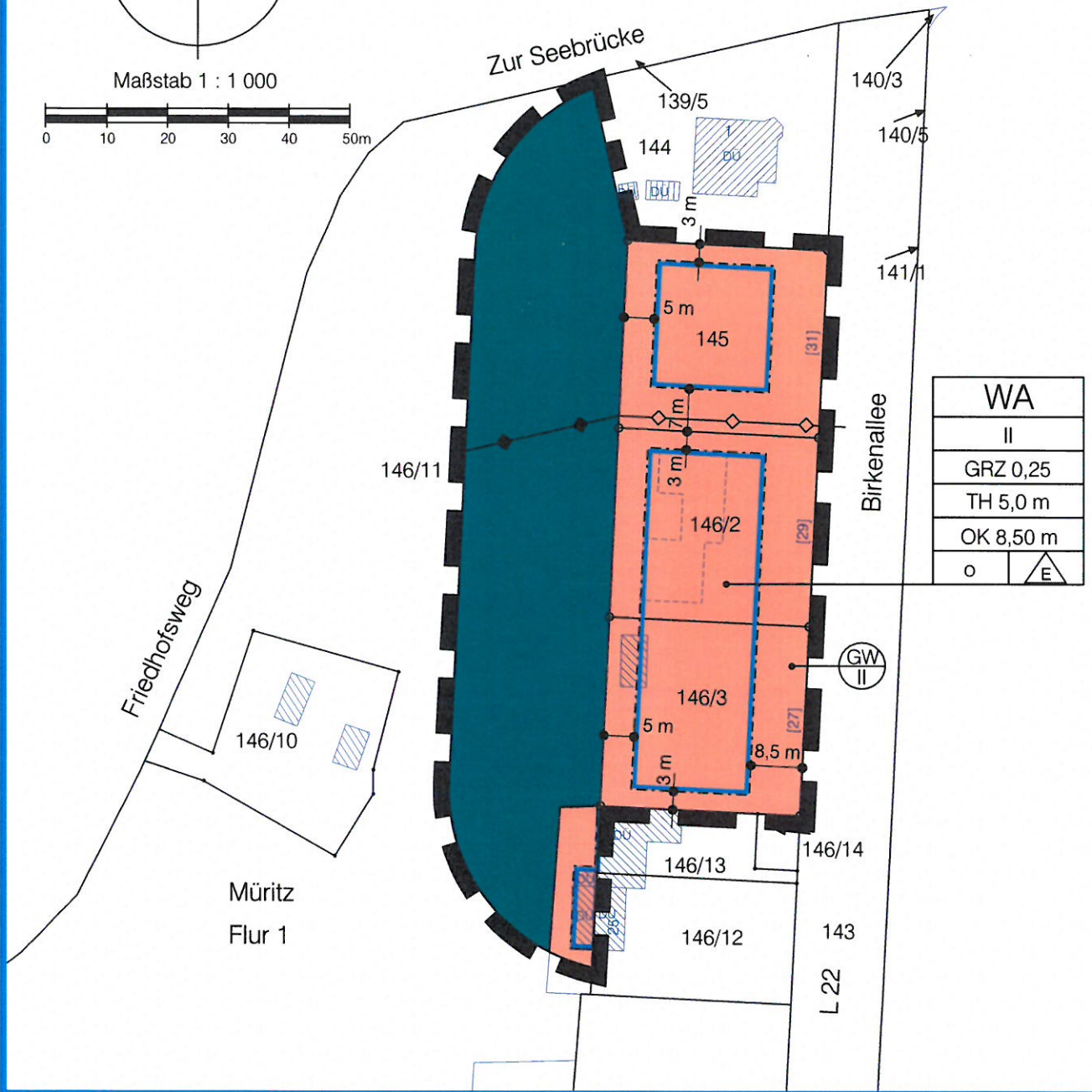
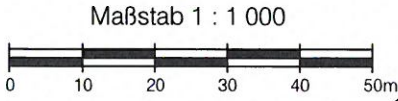
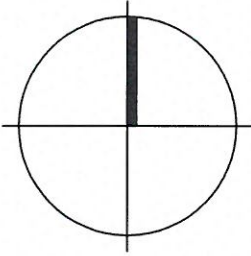
Dipl.-Ing. Wilfried Milahs, (Stapel) Graal-Müritz

Graal-Müritz (Stapel)

Graal-Müritz (Stapel)



Dipl.-Ing. Wilfried Milahs, Graal-Müritz, (Stapel) Graal-Müritz



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

Gemeinde Graal-Müritz  
Bebauungsplan Nr. 27-15

ENTWURF



Rostock, 28.04.2017

## 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, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unzulässig sind. (Ferienwohnungen und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger sind zulässig). (§ 1 (3), (5), (6) 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 Höhenniveau 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 Im Hinblick auf § 20 LWaldG M-V wurde bei der unteren Forstbehörde eine Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes auf 5 m beantragt (§ 3 Abs. 1, S. 2 und Abs. 2. 1 WAbstVO 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)

BAH.05.17 TOP 7.1.  
17.02.15.4

- 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.