
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 m² 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

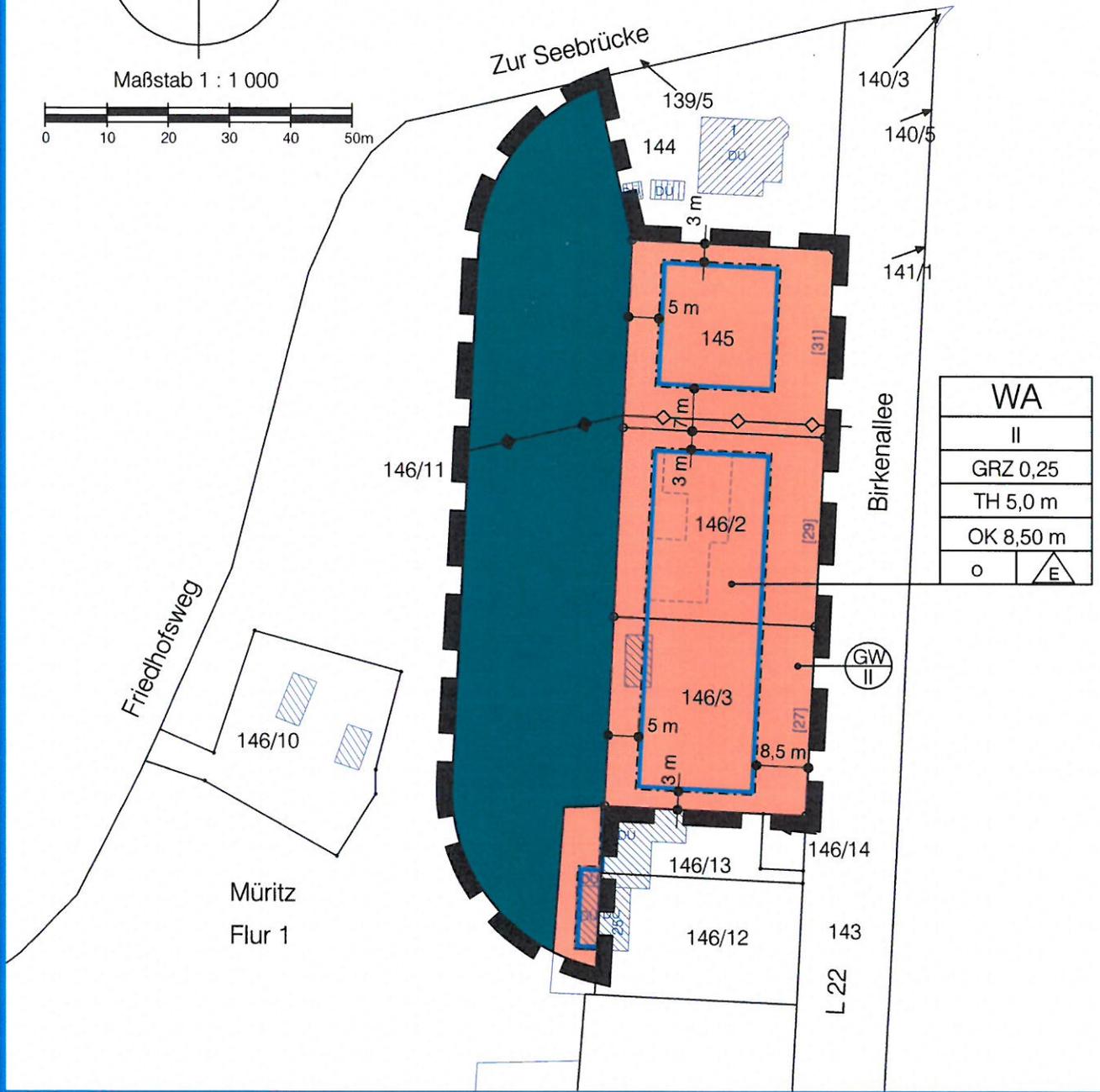
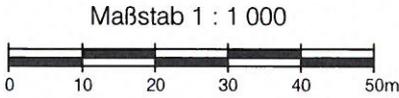
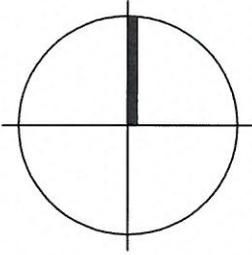
Der Ausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung:

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:	—



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.