

V O R L A G E
zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft
am 13.02.2024

Betr.: Bebauungsplan Nr. 30 „Birkenallee“

Hier: erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

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

Zu A)

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes vom 10.01.2023 wurde die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Aus den Stellungnahmen ergaben sich Sachverhalte, die die Erarbeitung eines geänderten Entwurfs erfordern.

Folgende wesentlichen Änderungen haben sich für den erneuten Entwurf ergeben:

- Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Trinkwasserbrunnen sind die Flächen der Gärten im Südwesten (ehemals Gebiet WA 6) nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes und die Errichtung von Kellern und Tiefgaragen ist im gesamten Plangebiet unzulässig.
- Aufgrund der forstrechtlichen Belange wurden die Waldabstandflächen gemäß prägendem Waldabstand in den rückwärtigen Grundstücksteilen (Gebiete WA 2 bis WA 6) vergrößert und die überbaubaren Flächen (Baugrenzen) dadurch reduziert. Im Gegenzug dazu wurden diese geringfügig zur Birkenallee erweitert, um weiterhin gute Möglichkeiten für eine Neubebauung der Grundstücke zu schaffen. Die Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen innerhalb der Waldabstandsflächen wurden konkretisiert. Für das denkmalgeschützte Gebäude im Gebiet WA 1 sowie für ein Wohngebäude im Gebiet WA 2, die überwiegend innerhalb des prägenden Waldabstandes liegen, wurde jeweils ein Baufeld mit dem Zusatz „B“ festgesetzt, um das Baurecht zu erhalten.

Mit dem nun vorliegenden Entwurf wird das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan mit der laufenden Nr. 30 fortgeführt, um den Anforderungen zum Daten- und Informationsaustausch, z.B. für das Register des Landkreises, gerecht zu werden.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes ist zur Fortführung des Bauleitplanverfahrens erneut öffentlich auszulegen und den Behörden und Trägern öffentlicher Belange erneut zur Stellungnahme vorzulegen (gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Zu B)

Die Gemeindevertretung wird um Zustimmung zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gebeten. Damit wird die Verwaltung in die Lage versetzt, das für die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderliche Verfahren durchzuführen.

Zu C)

Die Planungskosten werden durch die Gemeinde Graal-Müritz übernommen.

Zu D)

Die Planung im Innenbereich wird nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren ohne die Notwendigkeit einer formalen Umweltprüfung durchgeführt. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten.

Zu E) Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 30 mit der Gebietsbezeichnung „Birkenallee“:

1. Die Gemeindevertretung beschließt das Verfahren des Bebauungsplanes als „Bebauungsplan Nr. 30“ mit der Gebietsbezeichnung „Birkenallee“ fortzuführen.
2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Graal-Müritz billigt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 und den Entwurf der Begründung dazu.
Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Der Entwurf einschließlich der Begründung ist öffentlich auszulegen. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.
4. Die öffentliche Auslegung ist gemäß Hauptsatzung der Gemeinde ortsüblich bekannt zu machen.

Anlage: Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 mit Begründung vom 29.01.2024

Maria Pogadl
SGL Bauamt

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

davon anwesend: —
Ja- Stimmen: —
Nein- Stimmen: —
Stimmenthaltungen: —