

V O R L A G E
zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft
am 03.12.2024

Betr.: Bebauungsplan Nr. 30 „Birkenallee“
Hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss

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

Zu A)

Mit dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes vom 18.03.2024, der in der Sitzung der Gemeindevertretung am 04.04.2024 gebilligt wurde, wurde die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung erneut durchgeführt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Folgende Hinweise ergaben sich und wurden für den Satzungsbeschluss berücksichtigt:

- Seitens der Gemeinde wird klargestellt, dass die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung unter dem Aspekt der Betrachtung der Gebiete WA 2 bis WA 5 als Gesamtgebiet erfolgte.
Die unterschiedliche Nummerierung wurde zum einen aufgrund der räumlichen Trennung durch den öffentlichen Geh- und Radweg (zwischen WA 2 und WA 4) und zum anderen aufgrund der Berücksichtigung des Bestandes (WA 5, u.a. hinsichtlich der Gebäudekubatur: zulässige Gebäudetyp, Dachform, Dachneigung; Anzahl der Wohneinheiten) gewählt, nicht zur Differenzierung der Nutzungsart. Um die Zusammengehörigkeit dieser Gebiete hinsichtlich der Art der Nutzung deutlicher darzustellen, wird eine andere Nummerierung (Festsetzung als Gebiete WA 2.1 bis WA 2.4) gewählt. Damit soll verdeutlicht werden, dass es sich um ein zusammenhängendes Wohngebiet an der Birkenallee handelt. Die ausnahmslose Zulässigkeit von Ferienwohnungen ist also auf das Gesamtgebiet mit den Gebieten WA 2.1 bis 2.4, nicht jedoch auf einzelne Grundstücke anzuwenden.
- In der TWSZ II besteht in der Regel ein Neubauverbot jeglicher Hoch- und Tiefbauten. Es ist zu berücksichtigen, dass für jedes künftige Neubauvorhaben in der TWSZ II ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen gemäß § 136 Abs. 3 des Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) zu stellen ist, mit einem gutachterlichen Nachweis, dass diese Ausnahme dem jeweiligen Schutzziel nicht zuwiderläuft.

Zu B)

Die Gemeindevertretung wird um Zustimmung zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss gebeten. Damit wird die Verwaltung in die Lage versetzt, das für die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderliche Verfahren mit der ortsüblichen Bekanntmachung zu Ende zu führen.

Zu C)

Die Planungskosten werden durch die Gemeinde Graal-Müritz übernommen.

Zu D)

Die Planung wird nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne die Notwendigkeit einer formalen Umweltprüfung durchgeführt. Jedoch wurden die Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen ermittelt und bewertet.

Zu E) Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung den Abwägungs- und Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 30 „Birkenallee“:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Graal-Müritz hat die während der Beteiligungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen mit folgendem Ergebnis geprüft: (siehe **Anlage 1**).
2. Die Bürgermeisterin wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die Stellungnahmen abgegeben haben, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.
3. Die Gemeindevertretung beschließt den Bebauungsplan Nr. 30 in der vorliegenden Fassung als Satzung. Die Begründung dazu wird gebilligt (siehe **Anlagen 2 und 3**).
4. Die Bürgermeisterin wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gemäß Hauptsatzung der Gemeinde Graal-Müritz ortsüblich bekannt zu machen.

Anlage: Bebauungsplan Nr. 30 mit Begründung und Abwägung,
Bearbeitungsstand: 15.11.2024

Maria Pogadl
SGL Bauamt