

**VORLAGE G 76-9/2021**  
**zur Sitzung der Gemeindevertretung am 30.09.2021**

**Betr.: Bebauungsplan Nr. 30-21 „Birkenallee“**

**Hier: Aufstellungsbeschluss**

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

**Zu A)**

Die Gemeinde Graal-Müritz möchte für den Bereich beidseitig der Birkenallee (Landesstraße L22) in Graal-Müritz den baulichen Bestand sichern und die künftige bauliche Entwicklung über einen Bebauungsplan steuern. Ziel ist vorrangig die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Mit dem Bebauungsplan soll das Dauerwohnen gestärkt und gesichert werden. Ferienwohnungen sollen nur untergeordnet zulässig sein. Darüber hinaus soll das Maß der Nutzung, z.B. die überbaubare Grundstücksfläche sowie die Höhe der Gebäude, beschränkt werden.

Die Flächen beidseitig der Birkenallee sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbauflächen dargestellt. Die Ziele des Bebauungsplanes sind damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Flächen beidseitig der Birkenallee liegen innerhalb der Trinkwasserschutzzone II für Grundwassergewinnung, sich daraus ergebene Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Ebenso sind forstrechtliche Belange durch die teilweise unmittelbar angrenzenden Waldflächen zu berücksichtigen. Aussagen zum Schutz vor Lärmimmissionen, die durch den Straßenverkehr entstehen, werden erforderlich.

**Zu B)**

Die Verwaltung empfiehlt dem Aufstellungsbeschluss zu zustimmen. Damit wird die Verwaltung in die Lage versetzt, das für die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderliche Verfahren durchzuführen.

**Zu C)**

Der Bauausschuss hat am 14.09.2021 dazu beraten und empfiehlt der Gemeindevertretung den Aufstellungsbeschluss zu fassen.

**Zu D)**

Die Planungskosten werden durch die Gemeinde Graal-Müritz übernommen und betragen lt. vorliegender Honorarermittlung 23.528,68 Euro und die Finanzierung erfolgt über 51101 56255. Die Beauftragung des Planungsbüro Fricke ist durch die Gemeindevertretung zu beschließen.

## **Zu E)**

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 F) Beschlussvorschlag**

Die Gemeindevertretung beschließt den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 30-21 mit der Gebietsbezeichnung „Birkenallee“:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Graal-Müritz beschließt die Aufstellung der des Bebauungsplanes Nr. 30-21 mit der Gebietsbezeichnung „Birkenallee“ gemäß § 2 und 8 i.V.m. § 13a BauGB.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von etwa 2,9 ha bezieht sich auf Flächen beidseitig der Birkenallee (Landesstraße L22) in Graal-Müritz und umfasst die Flurstücke 139/3 (teilw.), 139/4, 139/5, 140/3, 140/4, 140/5, 140/6, 141/1, 141/2, 142/1, 142/3, 142/4, 143 (L22), 144, 146/12, 146/13, 146/14, 146/16, 146/18, 146/20, 146/21, 146/22, 146/23, 146/25, 146/26, 146/27, 146/28, 195/1, 195/3, 195/4, 195/5, 196, 197/1, 197/2, 198/1, 198/2, 199/2, 199/3, 199/4, 200/1, 200/2 und 201 der Flur 1 in der Gemarkung Müritz, die Flurstücke 11/10, 11/14, 11/16, 11/24, 11/28 (teilw.), 11/32 (teilw.), 11/35, 11/36 der Flur 2 in der Gemarkung Müritz und die Flurstücke 27/1, 27/2, 27/9, 27/11 (teilw.), 27/12 und 46/8 (teilw., L22) der Flur 2 in der Gemarkung Graal.

Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die Straße „Zur Seebrücke“ und die Ribnitzer Straße, im Osten durch Waldflächen, im Südosten durch Wohngebäude, im Südwesten durch das Wasserwerk und im Westen durch Frei- und Waldflächen sowie den Bebauungsplan Nr. 27-15.

2. Es wird folgendes Planungsziel verfolgt:  
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der bauliche Bestand innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO gesichert werden. Das Wohngebiet soll überwiegend dem Dauerwohnen dienen. Ferienwohnungen sollen nur untergeordnet zulässig sein. Die bauliche Entwicklung und Verdichtung soll, u.a. durch die Begrenzung der überbaubaren Fläche sowie der Gebäudehöhe, gesteuert werden.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß Hauptsatzung der Gemeinde Graal-Müritz ortsüblich bekannt zu machen.
4. Die Gemeindevertretung beauftragt das Planungsbüro Lars Fricke, Wismar auf der Grundlage des Honorarangebotes vom 06.09.2021 in Höhe von 23.528,69 € brutto mit der Erarbeitung des B-Planes.

Petra Taraschewski  
SGL Bauamt

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung: 15

davon anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Jörg Griese  
Bürgervorsteher

Dr. Benita Chelvier  
Bürgermeisterin