

VORLAGE G 27-3/2024
zur Sitzung der Gemeindevertretung am 04.04.2024

Betr.: Bebauungsplan Nr. 30 „Birkenallee“

Hier: erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

- A)** Sachstandsbericht
- B)** Stellungnahme der Verwaltung
- C)** Votum der Ausschüsse
- D)** Finanzierung und Zuständigkeit
- E)** Umweltverträglichkeit
- F)** 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. Abstimmungen mit der Forstbehörde sowie der unteren Wasserbehörde wurden geführt.

Folgende wesentlichen Änderungen haben sich für den vorliegenden, 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.
- Die Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes für die Grundwasserfassung Graal-Müritz wurde durch den Warnow-Wasser- und Abwasserverband beauftragt und befindet sich derzeit in der Bearbeitung. Nach Information der unteren Wasserbehörde wurde die voraussichtliche Grenze zwischen den Schutzzonen III und II in die Planzeichnung nachrichtlich aufgenommen. Die textlichen Festsetzungen und Hinweise wurden ergänzt.
 - In der Trinkwasserschutzzone II sind die Errichtung von Tiefgaragen, Kellergeschossen sowie Erdaufschlüsse für geothermische Anlagen und Brunnen zur gärtnerischen Beregnung unzulässig.
 - In der Trinkwasserschutzzone III sind Erdaufschlüsse für geothermische Anlagen und Brunnen zur gärtnerischen Beregnung unzulässig. Die Errichtung von Tiefgaragen und Kellergeschossen ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen und unterliegt der Einzelentscheidung durch diese Behörde. Der ggf. erforderliche Untersuchungsumfang ist mit der Behörde abzustimmen.
- Aufgrund der forstrechtlichen Belange wurden die Waldabstandflächen gemäß prägendem Waldabstand in den rückwärtigen Grundstücksteilen bestimmt 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.
- Da es für die Waldabstandflächen zu einer Überlagerung von Rechtsbereichen kommt, sich die Zulässigkeiten maßgeblich nach dem Forstrecht (Landeswaldgesetz M-V und Waldabstandsverordnung) richten und Bauvorhaben entsprechend diesen rechtlichen Regelungen der Einzelfallprüfung unterliegen, werden die definierten Waldabstandsflächen einschließlich des bisherigen Gebietes WA 1 mit dem denkmalgeschützten Gebäude aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Dadurch ergibt sich eine Reduzierung der anrechenbaren Baugebietsflächen, was für das Gebiet WA 1 die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,5 erfordert, um hier weiterhin eine bauliche Nachverdichtung zu ermöglichen.

Mit dem vorliegenden Entwurf wird das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 30-21 nun mit der laufenden Nr. 30 fortgeführt, um den Anforderungen zum Daten- und Informationsaustausch, z.B. für das Register des Landkreises, gerecht zu werden.

Mit dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes ist zur Fortführung des Bauleitplanverfahrens die Öffentlichkeit erneut zu beteiligen und er ist 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)

Der Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft hat am 12.03.2024 die Thematik beraten und empfiehlt der Gemeindevertretung die Beschlussfassung. Der Bauausschuss forderte, dass in den Bereichen (WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5) die GRZ auf 0,4 reduziert werden soll. Diese Änderung wurde im vorliegenden Entwurf entsprechend aufgenommen.

Zu D)

Die Planungskosten werden durch die Gemeinde Graal-Müritz übernommen.

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 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. Mit dem Entwurf einschließlich der Begründung ist die Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind von der Öffentlichkeitsbeteiligung zu benachrichtigen und zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.

Anlage: Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 mit Begründung vom 18.03.2024

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung: 15

Davon anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Jörg Griese
Bürgervorsteher

Dr. Benita Chelvier
Bürgermeisterin