Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz
Die Bürgermeisterin

An die Mitglieder
der Gemeindevertretung Graal-Müritz

Einladung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Sitzung der Gemeindevertretung Graal-Müritz lade ich Sie hiermit herzlich ein.

Sitzungstermin: Donnerstag, 30.10.2025, 19:00 Uhr
Raum, Ort: Sitzungssaal, Ribnitzer Straße 21, 18181 Graal-Müritz

Öffentlicher Teil

TOP	**Betreff**
1	Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmässigkeit der Einladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit
2	Änderungsanträge zur Tagesordnung
3	Einwände gegen den öffentlichen Teil der Sitzungsniederschrift vom 25.09.2025
4	Bericht der Bürgermeisterin über in nichtöffentlicher Sitzung gefasste Beschlüsse der Gemeindevertretung, über Beschlüsse des Hauptausschusses und wichtige Angelegenheiten der Gemeinde
5	Vorlagen
5.1	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Birkenallee 27-31“ Hier: Vorentwurf und Auslegungsbeschluss **BV/2025/012**
5.2	Satzung über die nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 2 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31-22 mit der Gebietsbezeichnung „Strandstraße“ der Gemeinde Graal-Müritz Hier: Satzungsbeschluss **BV/2025/038**
6	Einwohnerfragestunde
7	Anfragen der Gemeindevertreter und Mitteilungen

Nichtöffentlicher Teil

TOP	**Betreff**
8	Einwände gegen den nichtöffentlichen Teil der Sitzungsniederschrift vom 25.09.2025
9	Anfragen der Gemeindevertreter und Mitteilungen

Die Beschlussvorlagen zu den Tagesordnungspunkten stehen für Sie in ALLRIS net zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dirk Völpel
Bürgervorsteher

Vorlagenummer: BV/2025/012
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Birkenallee 27-31“

Hier: Vorentwurf und Auslegungsbeschluss

Datum: 02.09.2025
Federführung: Bauamt

Beratungsfolge

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Gemeindevertretung Graal-Müritz (Entscheidung)	30.10.2025	Ö
Ausschuss für Bau, Bauleitplaung, Umwelt und Wirtschaft (Vorberatung)	09.09.2025	Ö

Sachstandsbericht
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umschließt eine 6.253 m² große Fläche an der Westseite der Birkenallee (FS 145, 146/2 und 146/3, Gemarkung Müritz, Flur 1). Die rückwärtige Fläche stellte sich bei ursprünglicher Erstellung des B-Planes Nr. 27-15 „Birkenallee“ 2015 als Wald dar (FS 146/11). Aufgrund der vollzogenen Waldumwandlung im Oktober 2023 wurde die Waldfläche von 5.053 m² in eine öffentliche Parkanlage umgewandelt. Der straßenseitige, ca. 3.066 m² große Teil bildete bei Erstellung des B-Planes in 2015 eine Baulücke zwischen den Wohngrundstücken Zur Seebrücke 1 und Birkenallee 25. Mit Aufstellung des B-Planes wurde die Art der baulichen Nutzung auf ein allgemeines Wohngebebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Der Geltungsbereich ist in dem beiliegenden Übersichtsplan gekennzeichnet.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Graal-Müritz beschließt am 26.09.2024 den Bebauungsplan Nr. 27 „Birkenallee 27-31“ zum ersten Mal zu ändern gemäß §§ 2 bis 4c und 10a Baugesetzbuch (BauGB).
Die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 wird im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Von einer Umweltprüfung wird deshalb nach §13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

Ziel und Zweck der Planung ist, das Flurstück 145 (Gemarkung Müritz, Flur 1) mit einem MFH zu bebauen. Um den Bau des MFH wirtschaftlicher zu gestalten, sollen folgende Änderungen an den Festsetzungen des B-Planes vorgenommen werden (siehe **Anlage**):

- 3 Vollgeschosse
- OK 13m
- Dachneigung mindestens 20°
- GRZ 0,4
- Erweiterung der Baugrenze im Osten (Reduzierung des Abstandes zur Straßenverkehrsfläche auf 7,5 m)

Stellungnahme der Verwaltung
Mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wird das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan mit der laufenden Nr. 27 fortgeführt.

Aus Plausibilitätsgründen hat die Verwaltung die Traufhöhe auf 9 m angepasst.
Die Gemeindevertretung wird um Beschluss gebeten. Damit wird die Verwaltung in die Lage versetzt, das für die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderliche Verfahren durchzuführen.

Votum der Ausschüsse
Der Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft hat in seiner Situng am 09.09.2025 der Gemeindevertretung die Beschlussfassung empfohlen.

Umweltverträglichkeit
Die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 wird im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Von einer Umweltprüfung wird deshalb nach §13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten.

Finanzielle Auswirkungen
Die Planungskosten werden durch die Gemeinde Graal-Müritz übernommen.

Beschlussvorschlag
Die Gemeindevertretung beschließt:
- den Vorentwurf für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Birkenallee 27-31“ der Gemeinde Graal-Müritz einschließlich der Begründung zu billigen und
- die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

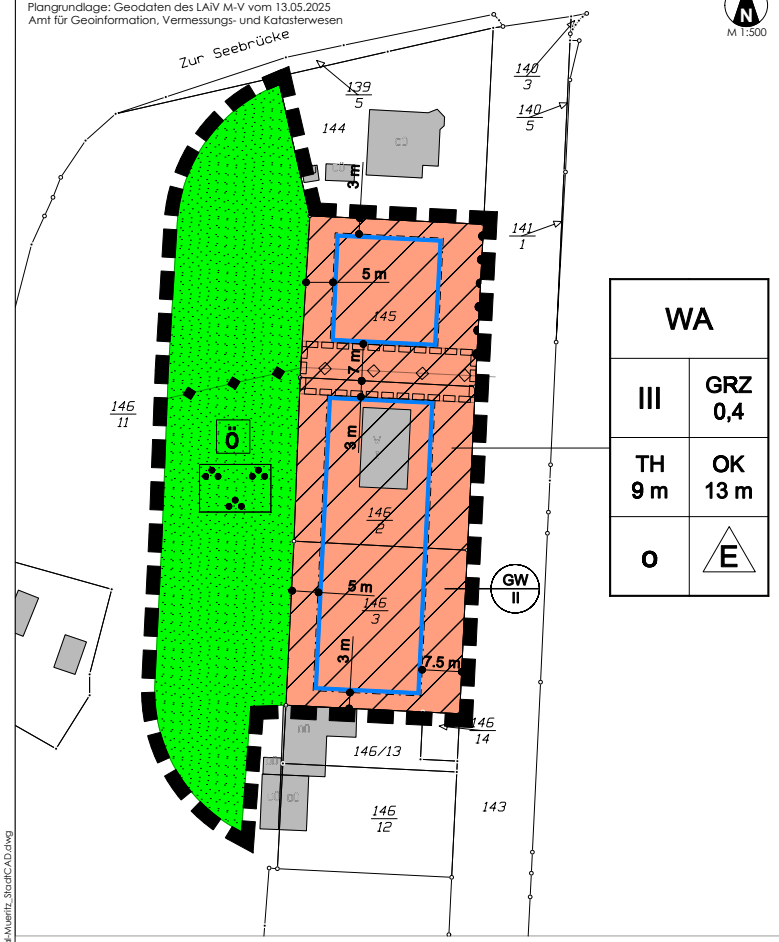
Anlage/n
1 - Anlage (öffentlich)

SATZUNG DER GEMEINDE GRAAL-MÜRITZ

über die 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Birkenallee 27-31" der Gemeinde Graal-Müritz

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Plangrundlage: Geodaten des LAiV M-V vom 13.05.2025
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen



WA	
III	GRZ 0,4
TH 9 m	OK 13 m
o	E

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 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, Ferienwohnungen, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unzulässig sind. (Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger sind allgemein zulässig.) (§ 1 (3), (5), (6), (8) 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 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

3.1 Dächer sind mit einer Mindestneigung von 20° und mit symmetrisch zur Gebäudelängsachse ausgebildeten Hauptdachflächen herzustellen. Die Dächer von Gebäudeteilen wie Loggien, Frontispizen, 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 7,5 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.

3.4 Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 und Abs. 1a BauGB)

4.1 Bei Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

4.2 Gebäudeabbruch, Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

4.3 Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtung, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurücknehmen. Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

5. **Nachrichtliche Übernahme, wasserrechtliche Belange** (§ 9 (6) BauGB i. V. m. § 136 (3) LwaG M-V und Ausnahmegenehmigung v. 17.10.2017 Az. 8166200:) Für den Bebauungsplan Nr. 27-15 "Birkenallee 27-31" wurde 2017 eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt. Zu beachten ist weiterhin:

5.1 Zur Gewährleistung des Trinkwasserschutzes sind im Geltungsbereich dieses B-Plans folgende Verbote zu beachten:
Errichtung von Kellern, Durchführung von Bohrungen jeglicher Art, Errichtung und Betrieb von Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren, Errichtung von Brunnen zur gärtnerischen Beregnung, Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie Errichtung und Betrieb von Ölheizungsanlagen, Lagerung von Abfall, Anwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln.

5.2 Für Entwässerungsanlagen sind folgende Anforderungen zu beachten:
Schmutzwasserhausanschlussleitungen müssen der ATV-DVWK A 142 entsprechen. Die Versickerung von Niederschlagswasser, das von Metalldächern oder teerhaltigen Pappdächern oder das über Entwässerungsleitungen aus Metall abläuft, ist verboten.

5.3 Auf Nr. 1 und Nr. 2 finden die Vorschriften des § 134 LWaG M-V (Ordnungswidrigkeiten, Bußgeldvorschrift) Anwendung.

PLANZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

WA	
III	0,4
TH 9 m	OK 13 m
o	E

Nutzungsschablone
Bauliche Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
Vollgeschosse, Höchstmaß: 3
Grundflächenzahl, Höchstmaß: 0.4
Traufhöhe in m, Höchstmaß:: 9
Oberkante in m, Höchstmaß:: 13
Bauweise: Offene Bauweise
Art der Bebauung: Nur Einzelhäuser zulässig

3. Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein-und Ausfahrt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

oberirdisch
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

6. Grünflächen

Parkanlage
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

GW II — Schutzgebiet für Grundwassergewinnung, Zone II
(nachrichtlich: § 136 (1) LWaG M-V)

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

9. Darstellung ohne Normcharakter

253/1 Flurstücksnummer
vermarkter Grenzpunkt
unvermarkter Grenzpunkt
Flurstücksgrenze
Bestandsgebäude

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der amtsfreien Gemeinde Graal-Müritz vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt ..... sowie in der Zeit vom ..... bis zum ..... über das Bau- und Planungsportal M-V und in der Zeit vom ..... bis zum ..... auf der Internetseite der Gemeinde Graal-Müritz unter www.gemeinde-graalmueritz.de.

Graal-Müritz, den (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch eine öffentliche Auslegung der Planung im Rathaus der amtsfreien Gemeinde Graal-Müritz, auf dem Bau- und Planungsportal MV unter www.bauportal-mv.de in der Zeit vom ..... bis zum ..... sowie in der Zeit vom ..... bis zum ..... auf der Internetseite der Gemeinde Graal-Müritz unter www.gemeinde-graalmueritz.de durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Graal-Müritz, den (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.

Graal-Müritz, den (Siegel) Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Vorentwurf der 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Birkenallee 27-31" mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Graal-Müritz, den (Siegel) Der Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Graal-Müritz, den (Siegel) Der Bürgermeister

6. Der Vorentwurf der 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Birkenallee 27-31" sowie die Begründung dazu sowie der Entwurf der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienstzeiten im Rathaus der amtsfreien Gemeinde Graal-Müritz, auf dem Bau- und Planungsportal MV unter www.bauportal-mv.de sowie auf der Internetseite der Gemeinde Graal-Müritz nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Innenbereichssatzung unberücksichtigt bleiben können, am ..... durch Veröffentlichung im ..... sowie auf der Internetseite der Gemeinde Graal-Müritz bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Graal-Müritz, den (Siegel) Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt.
Regressionsansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den (Siegel) Öffentl. bestellter Vermesser/FD Kataster des Landkreises Rostock

8. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Graal-Müritz, den (Siegel) Der Bürgermeister

9. Der Vorentwurf der 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Birkenallee 27-31" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wurden am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1.Änderung des Bebauungsplans für die amtsfreie Gemeinde Graal-Müritz wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Graal-Müritz, den (Siegel) Der Bürgermeister

10. Die Satzung über den Vorentwurf der 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Birkenallee 27-31" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.

Graal-Müritz, den (Siegel) Der Bürgermeister

11. Der Beschluss der Satzung der amtsfreien Gemeinde Graal-Müritz über den Vorentwurf der 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Birkenallee 27-31" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ..... durch Veröffentlichung im ..... sowie auf der Internetseite der Gemeinde Graal-Müritz bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Vorentwurf der 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Birkenallee 27-31" ist am ..... in Kraft getreten.

Graal-Müritz, den (Siegel) Der Bürgermeister

HINWEISE

Das Plangebiet befindet sich in der Zone II des Wasserschutzgebietes Graal-Müritz (Beschluss K56-15/77). Für die Errichtung baulicher Anlagen entsprechend den Festsetzungen dieses B-Plans liegt eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen der Schutzzonenordnung der Grundwasserfassung Graal-Müritz gemäß § 136 (3) LWaG M-V vor.

Für die Flurstücke 145, 146/3, 146/11 liegt eine Waldumwandlungserklärung gem. § 15a LWaldG M-V vor.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist in dem Geltungsbereich der 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 "Birkenallee 27-31" keine Bodendenkmäler betroffen. Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§1 LBodSchG M-V).

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollte bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Für die Baufeldberäumung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 (1) in Verbindung mit § 44 (5) sowie § 45 (7) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind z. B. vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind notwendigen Abstimmungen mit und Genehmigungen bei der unteren Naturschutzbehörde Ludwigslust-Parchim durchzuführen bzw. zu bean-tragen. Hierzu ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen.

Die der 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 "Birkenallee 27-31" zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sowie technische Normen und Richtlinien sind im Rathaus Graal-Müritz, Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz, Ribnitzer Straße 21, 18181 Graal-Müritz, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie nach § 86 LBauO M-V vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V, S. 468), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Graal-Müritz vom die folgende Satzung über die 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 "Birkenallee 27-31" im beschleunigten Verfahren nach §13a der Gemeinde Graal-Müritz, auf einer Teilfläche des Flurstücks 146/11 sowie auf den Flurstücken 145, 146/2, 146/3 der Flur 1, Gemarkung Müritz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie den Örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V erlassen.

SATZUNG DER GEMEINDE GRAAL-MÜRITZ

über die 1.Änderung
Bebauungsplans Nr. 27
"Birkenallee 27-31"

ViUS Planergemeinschaft

Wolgaster Landstraße 2
17493 Greifswald

Vorlage zum Vorentwurf (Stand September 2025)

594 x 841 mm

L:\00-VIUS_Projekte_Planergemeinschaft\25V0145 Graal-Müritz\8-Plan 27-15 Änderung\06_CAD\25-07-28_Graal-Mueritz_StadtCAD.dwg

Gemeinde Graal-Müritz

Landkreis Rostock

Bebauungsplan Nr. 27 „Birkenallee 27-31", 1. Änderung

ENTWURF

Übersichtsplan

VIUS Planergemeinschaft GmbH & Co.KG

Bäckerstraße 17
19053 Schwerin

A Planungsziele, Planungserfordernisse, Rechtsgrundlagen 1
A.1 Planungsziele, Planungserfordernis 1
A.2 Rechtsgrundlagen 2
A.3 Vorgaben übergeordneter Planungen 2
A.3.1 Raumordnung und Landesplanung 2
A.3.2 Flächennutzungsplan 3
A.3.3 sonstige Planungen der Gemeinde 3
A.3.4 sonstige Fachplanungen 3
B Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen/Altlasten 4
B.1 Geltungsbereich/Bestand 4
B.2 Baugrund / Versickerungsfähigkeit 4
B.3 Nutzungsbeschränkungen / Altlasten 5
B.3.1 Grundwasser 5
B.3.2 Altlasten 5
B.3.3 Schutzgebiete für Natur und Landschaft 5
B.3.4 Bodendenkmale 5
B.3.5 Festpunkte des amtl. geodätischen Grundlagennetzes 5
C Grundzüge der Planung 6
D Bauliche und sonstige Nutzung 7
D.1 Art der Nutzung 7
D.2 Maß der Nutzung 7
D.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise 7
D.4 Waldrechtliche Belange 8
D.5 Wasserrechtliche Belange 9
E Erschließung des Plangebietes 10
E.1 Verkehr 10
E.2 Technische Infrastruktur 10
E.2.1 Wasserversorgung, Abwasserableitung 10
E.2.2 Energie 10
E.2.3 Abfallwirtschaft 10
E.2.4 Fernmeldetechnische Versorgung 11
F Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz 12
F.1 Grünordnung 12
F.2 Eingriffsregelung 12
F.3 Artenschutz 12
G Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges 14
G.1 Waldumwandlungsgenehmigung 14
G.2 Baugenehmigungspflicht 14
G.3 Sonstige Hinweise 14
H Quellenverzeichnis 15

ANLAGEN: PLANZEICHNUNG

Vorentwurf zur Auslegung September 2025)

A PLANUNGSZIELE, PLANUNGSERFORDERNISSE, RECHTSGRUNDLAGEN

A.1 Planungsziele, Planungserfordernis

Durch den Bebauungsplan Nr. 27 „Birkenallee 27-31“[1] beabsichtigte die Gemeinde Graal-Müritz klarzustellen, dass eine bauliche Nutzung der drei benannten Grundstücke zulässig ist. Durch Festsetzungen des B-Plans über Art und Maß der Nutzung und über die Lageeinordnung künftiger Bebauungen sollen die erforderlichen Beurteilungsgrundlagen für Auswirkungen auf die betroffenen Waldflächen geschaffen werden. Mit dem Bebauungsplan strebt die Gemeinde eine Lösung des bestehenden Konfliktes zwischen Bauplanungsrecht und Waldrecht an.

Die Flurstücke 145, 146/2, 146/3 der Flur 1 der Gemarkung Müritz befinden sich im Juni 2018 beplanten (B-Plan Nr. 27, 20.06.2018) Innenbereich.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Graal-Müritz hat in Ihrer Sitzung am 26.09.2024 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 27 „Birkenallee 27-31" das erste Mal zu ändern. Dies beruht auf eigenen Plänen der Gemeinde das Flurstück (FS) 145 (Gemarkung Müritz, Flur 1, nördlichstes der drei zu beplanenden Flurstücke) mit einem Mehrfamilienhaus (MFH) zu bebauen.

Die planungsrechtliche Bewertung wurde in einem Bauvorbescheid vom 14.01.2008 (Az. 30428-07-104) bezüglich eines auf dem Grundstück Birkenallee 29 (FS 146/2) geplanten Bauvorhabens zur Errichtung eines Einfamilienhauses und eines Praxisgebäudes mit Garage bestätigt. Im weiteren Baugenehmigungsverfahren zum Vorhaben zeigte sich, dass zunächst die Waldeigenschaft des Grundstücks selbst und sodann die Unterschreitung des gesetzlichen Abstands baulicher Nutzungen zum Wald der Erteilung einer Baugenehmigung entgegenstehen. Eine Waldumwandlungsgenehmigung für das Grundstück Birkenallee 29 wurde aufgrund des Beschlusses des OVG M-V vom 13.08.2012 (Az. 2 L 177/10) inzwischen erteilt. Einer Ausnahme zur Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes hat die Forstbehörde in dem anschließenden Baugenehmigungsverfahren nicht zugestimmt (Az. 06921-13-117, Ablehnungsbescheid v. 20.10.2014).

Die Sachlage für die beiden südlich bzw. nördlich benachbarten Grundstücke Birkenallee 27 und 31 war vergleichbar. Beide Grundstücke gehören zu der gleichen Baulücke zwischen den Grundstücken Birkenallee 25 und Zur Seebrücke 1, wobei das Grundstück Birkenallee 27 mit einem kleinen Ferienhaus (Grundfläche ca. 36 m²) bebaut ist. Aufgrund der geschlossenen Bestockung mit Bäumen und des nahtlosen Anschlusses an die westlich angrenzende Waldfläche (FS 146/11) bestand auch hier die Waldeigenschaft gem. § 2 LWaldG M-V. Sie steht als öffentlich-rechtliche Vorschrift i.S.v. § 29 (2) BauGB einer Baugenehmigung nach § 34 BauGB entgegen. Zu beachten sind ebenfalls die Vorschriften des § 20 LWaldG M-V über den Abstand baulichen Anlagen zum Wald.

Dazu wurde geklärt, ob für die Grundstücke Birkenallee 27 und 31 die Voraussetzungen für die Erteilung einer Waldumwandlungsgenehmigung gem. § 15 (1) LWaldG M-V bestehen oder ob die Erhaltung des Waldes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt und eine Waldumwandlungsgenehmigung deshalb gem. § 15 (4) LWaldG M-V nicht in Aussicht gestellt werden kann.
Weiterhin sollte der Bebauungsplan gem. § 20 (3) LWaldG M-V als Abstimmungsebene zur Frage des Waldabstands genutzt werden. Für alle drei betroffenen Grundstücke war im Verhältnis zu der angrenzenden Waldfläche (FS 146/11) zu klären, ob und inwieweit einer Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstands zugestimmt werden kann. Ergänzend oder alternativ waren auch hier (FS 146/11) die Möglichkeiten zur Erteilung einer Waldumwandlungsgenehmigung zu prüfen, um einen ausreichenden Abstand baulicher Anlagen zum Wald sicherzustellen.

Am 01.11.2018 ging der Genehmigungsbescheid des Forstamts Billenhagen (Az. 744234/SB1/FoA021) zur unbefristeten Änderung der Nutzungsart von Wald für die Umsetzung des B-Plans Nr. 27 in der Gemarkung Müritz, Flur 1, Flurstücke 145, 146/3 und 146/11 anteilig mit einer Flächengröße von 5.053 m² unter den nachfolgenden Nebenbestimmungen und Hinweisen (vgl. Kap. D.4) bei der Gemeinde Graal-Müritz ein. Die Umwandlungsgenehmigung wurde für die Dauer von 5 Jahren erteilt. Mit dem Start des Bauvorhabens Birkenallee 29/FS 146/2 (Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten, mit einer Aufwartung von 73,67 m³; Az. 00888-23-63211) und der Genehmigungsfreistellung für das Bauvorhaben MFH Birkenallee 31 zeigt

[1] Vormals bezeichnet als Bebauungsplan Nr. 27-15. Die Nummerierung von Bebauungsplänen im Landkreis Rostock folgt nunmehr einem einheitlichen Muster, das in der Regel die Nummer des B-Plans und ggf. die Gebietsbezeichnung beinhaltet. Die Gemeinde Graal-Müritz ist bemüht diesem Wunsch bei Änderungsverfahren nachzukommen. Daher wird im Folgenden die Bezeichnung **B-Plan Nr. 27-15 „Birkenallee 27-31“** in **B-Plan Nr. 27 „Birkenallee 27-31“** abgeändert.

die Gemeinde Graal-Müritz an, dass aufgrund der unmittelbaren Verwirklichung einer anderen Nutzung, die Waldfläche von 5.053 m² umgewandelt wurde (Az. 744234/SB1/FoA021, Waldumwandlung v. 30.10.2023). Alle drei Flurstücke sind mit Durchführung der Waldumwandlung nun als Bauland zu betrachten.

A.2 Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. §§ 8-10 BauGB. Für die Aufstellung und den Vollzug dieses Bebauungsplans gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GV-OBl. M-V S. 110).

Die der 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 "Birkenallee 27-31" zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sowie technische Normen und Richtlinien sind im Rathaus Graal-Müritz, Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz, Ribnitzer Straße 21, 18181 Graal-Müritz, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 "Birkenallee 27-31" wird im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Von einer Umweltprüfung wird deshalb nach §13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind aufgrund der Innenbereichslage gegeben. Der von der Planung erfasste Bereich ist beidseitig von Bauflächen eingeschlossen und gehört als Baulücke zum Siedlungszusammenhang des Ortsteils Müritz-West. Eine bauliche Nutzung der drei Grundstücke Birkenallee 27 -31 ergibt sich als Fortsetzung aus der Abfolge und Regelmäßigkeit der Bebauungen beidseitig der Birkenallee.

Darüber hinaus wird mit dem B-Plan weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die UVP-pflichtig sind, noch sind Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete betroffen.

Auf die Rechtsfolgen des § 30 (3) BauGB wird hingewiesen (sh. Pkt. 7). Es handelt sich hier um einen einfachen B-Plan, weil die für einen qualifizierten B-Plan i.S.v. § 30 (1) BauGB erforderlichen Mindestfestsetzungen nicht enthalten sind.

A.3 Vorgaben übergeordneter Planungen

A.3.1 Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Leitlinien der Landesentwicklung und Ziele der Raumordnung werden durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP 2016) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg / Rostock (RREP 2011) vorgegeben.
Etwa alle 10 Jahre wird das LEP M-V fortgeschrieben, damit die Gestaltung der Zukunft aktuelle Entwicklungen aufgreifen kann. Die Herstellung der Verbindlichkeit erfolgt durch Rechtsverordnung. Aktuell ist der Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock aus dem Jahr 2011 verbindlich. Die Verbandsversammlung hat am 30. November 2022 beschlossen, das Raumentwicklungsprogramm von 2011 neu aufzustellen. Das neue Programm soll bis etwa 2035 gelten. Der erste Entwurf des neuen RREP wurde von der Verbandsversammlung am 4. Januar 2024 zur Veröffentlichung freigegeben. Die endgültige Beschlussfassung ist für das Jahr 2025 vorgesehen.

Der Gemeinde Graal-Müritz wird im LEP M-V und RREP die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Die Planänderung ist der Innenentwicklung zuzurechnen und entspricht insoweit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben zur Siedlungsentwicklung (Kapitel 4.1 des LEP, Kapitel 4.1 des RREP), wonach vorhandene Infrastrukturen vorrangig genutzt werden sollen und der Innenentwicklung Vorrang vor Außenentwicklungsmaßnahmen einzuräumen ist. Der Planbereich gehört zu einem raumordnerisch

festgelegten Tourismusschwerpunktraum und liegt in einem Vorbehaltsgebiet für den Küsten- und Hochwasserschutz sowie den Grundwasserschutz. Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes wird als sehr hoch eingestuft (RP MM/R 2010). Der Entwurf des RREP (2024) stellt die Birkenallee als regionale Verbindung der Stufe III dar. Regionale Verbindungen (Stufe III) dienen der Anbindung und Verbindung der Grundzentren (RREP 2024, S. 32). Das Plangebiet liegt außerdem im Vorbehaltsgebiet Freiraumschutz. Die Inanspruchnahme dieser Räume für Siedlungszwecke soll in der Regel unterbleiben und setzt im Übrigen eine qualifizierte Prüfung und Abwägung möglicher Planungsalternativen voraus. Innerörtliche Planungen bleiben jedoch von der Festlegung der Vorbehaltsgebiete generell unberührt (RREP 2024, S. 46).

Die Planziele des Bebauungsplans entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

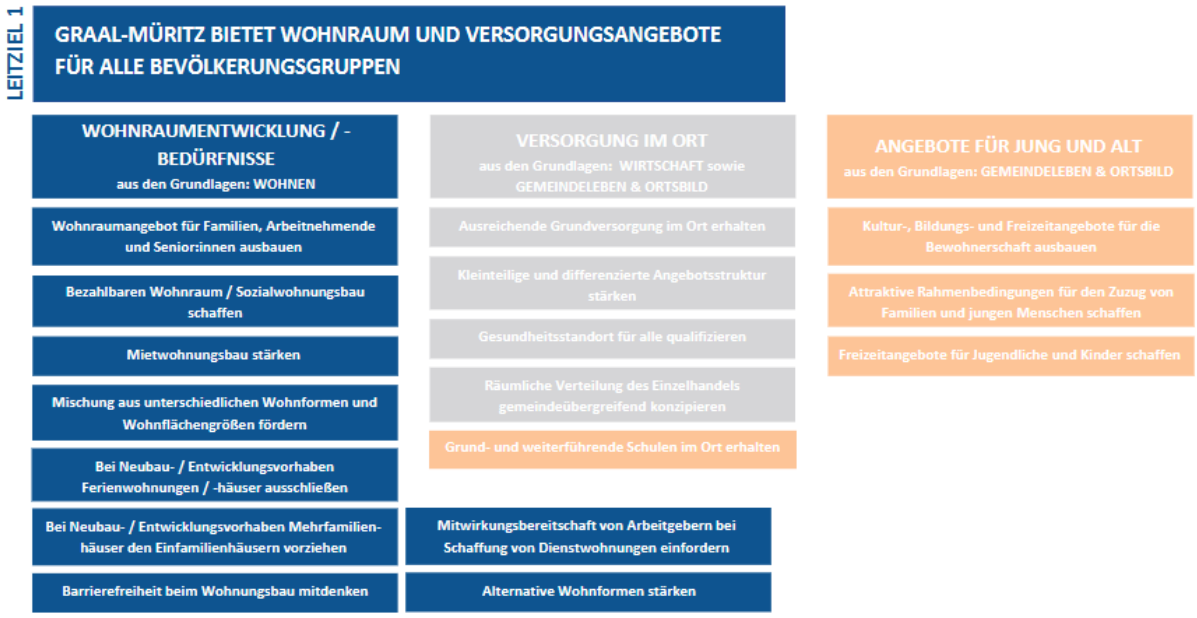
A.3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Graal-Müritz besitzt einen 2003 erstmals geänderten und ergänzten rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die Wohnbaufläche W 12 dar, die westseitig an eine Fläche für Wald grenzt. Der Bebauungsplan wird nach § 8 (2) BauGB aus dem F-Plan entwickelt.

A.3.3 sonstige Planungen der Gemeinde

Das Zukunftskonzept Graal-Müritz (2021) bildet den gemeindlichen Entwicklungsrahmen. Nach dem Leitziel 1 des Zukunftskonzepts soll Graal-Müritz Wohnraum und Versorgungsangebote für alle Bevölkerungsgruppen bieten. Das Leitziel 1 setzt sich aus den drei gleichwertig nebeneinander stehenden Themen „Wohnraumentwicklung /-bedürfnisse", „Versorgung im Ort" sowie „Angebote für Jung und Alt", sowie Handlungsbedarfen zusammen (Tab. 1)

Tab. 1 Dem Leitziel 1 untergeordnete Themen und Handlungsbedarfe



A.3.4 sonstige Fachplanungen

Das Plangebiet liegt in der Grundwasserschutzzone II der Grundwasserfassung Graal-Müritz (Regionaler Planungsverband Mittleres Mecklenburg/Rostock 2010), in der die Errichtung von Hoch- und Tiefbauten verboten ist. Im zzt. laufenden Verfahren zur Neumodellierung der Schutzzone hat der WWAV als Betreiber der schutzbedürftigen Wasserfassung ein hydrogeologisches Gutachten vorgelegt. Danach muss die Schutzzone im Bereich des Plangebietes fortbestehen; die hydro-geologischen Verhältnisse erfordern unverändert einen Verzicht auf die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen.
Gemäß § 136 (3) LWaG M-V können Ausnahmen von dem Bauverbot genehmigt werden, wenn eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen des Grundwasserschutzes hydrogeologisch nachgewiesen wird. Von Bedeutung sind dabei auch die Parameter der geplanten Bebauung (z.B. Versiegelungsanteil, Gründungstiefe).

B GELTUNGSBEREICH, BESTAND, NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN/ALTLASTEN

B.1 Geltungsbereich/Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umschließt eine 6.253 m² große Fläche an der Westseite der Birkenallee. Die Grundstücke Birkenallee 27 und 31/FS 146/3 und 145 der Flur 1 der Gemarkung Müritz, auf welchen sich geschlossene Bestockung mit Bäumen (Waldeigenschaft gem. § 2 LWaldG M-V) befand, und die westlich nahtlos angrenzende Waldfläche (FS 146/11 anteilig) mit einer Flächengröße von 5.053 m² wurden fristgerecht am 25.10.2023 im Rahmen einer Waldumwandlung in Bauland umgewandelt (Beschluss vom 27.07.2023 (G 52-7/2023); Az. 744234/SB1/FoA021, Waldumwandlung v. 30.10.2023). Die Baufeldfreimachung erfolgte lediglich auf den teilweise auf dem Flurstück 146/11 und dem Flurstück 145. Auf dem Flurstück 146/11 wurde einige Bäume als Windschutz für den dahinterliegenden Wald stehen gelassen. Diese sind in den kommenden Jahren abgängig.

Auf dem Grundstück Birkenallee 29 (FS 146/2) befinden sich keine Bäume; der Gehölzbestand wurde hier aufgrund einer Waldumwandlungsgenehmigung gerodet (Az. 2 L 177/10, OVG M-V v. 13.08.2012). Das Grundstück Birkenallee 29 ist mit einem Wohnhaus bebaut.

Auf dem Grundstück Birkenallee 27 (FS 146/3) befindet sich im rückwärtigen Bereich ein kleines Ferienhaus mit einer Grundfläche von ca. 36 m². Zudem befinden sich weiterhin einige Bäume auf dem Flurstück.

Das Grundstück Birkenallee 31 ist unbebaut und es befindet sich eine ca. 3,8 m breite und 20 m lange Abstellfläche auf der Grabenverrohrung, die mit Beton-Rasengitter und Rasenbordsteinen befestigt ist. Eine Befahrung dieser Flächen ist ausgeschlossen. An der südlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Regenwasser-Rohrleitung (DN 400), die im hinteren Grundstücksteil in einen offenen, ca. 1,5 m tiefen Graben übergeht, der sich auf dem angrenzenden Waldgrundstück fortsetzt (Vorflutgewässer Graben 2).

Die Oberfläche der Grundstücke Birkenallee 27 und 29 liegt ca. 0,5 m unterhalb des Niveaus der angrenzenden Grundstücke und der Birkenallee.

Der straßenseitige Teil des Geltungsbereichs bildet eine Baulücke zwischen den Wohngrundstücken Zur Seebrücke 1 und Birkenallee 25. Nach den durch die Rechtsprechung geprägten Beurteilungsmerkmalen nimmt diese Lücke am Bebauungszusammenhang der Birkenallee teil. Danach kann bei einer unbebauten Fläche, die eine Ausdehnung von zwei bis drei Bauplätzen hat und bei aufgelockerter Bauweise eine Freifläche von ca. 90m einschließt, eine Baulücke angenommen werden, die den Bebauungszusammenhang noch nicht unterbricht. Bis zu einer Ausdehnung von 130 m hat das BVerwG im Einzelfall eine Baulücke noch für möglich gehalten. Im gegebenen Fall wird die Innenbereichseigenschaft auch im Bauvorbescheid vom 14.01.2008 (Az. 30428-07-104) angenommen, der sich auf das mittlere der drei Lückengrundstücke bezieht.

Die nördlich und südlich an die Baulücke angrenzende Bebauung, die zur beurteilungsrelevanten Umgebung der plangegenständlichen Baulücke gehört, ist durch ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser und weitere für Ferienwohnzwecke genutzte Gebäude geprägt. Mit Ausnahme des Grundstücks Birkenallee 21a (ca. 6m) beträgt der Bebauungsabstand zur Birkenallee ca. 8-10 m.

Im straßenabgewandten Bereich grenzt die Umgebungsbebauung unmittelbar an den dahinterliegenden Wald, in den Fuß- und Radwege führen. Damit bestehen innerörtliche Wegeverbindungen. Dazu wurde anhand eines aktuellen des Luftbildes des Landesamtes für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessung und Katasterwesen (2024) der Abstand zwischen der Kronentraufe des Waldes und den bebauten Grundstücken ermittelt. Er beträgt bei den Baugrundstücken südlich der Lücke 0 bis 21 m (HNr. 25 bzw. FS 146/12, 13: 8-21 m, HNr. 23 bzw. FS 146/25, HNr. 21 bzw. 146/22, HNr. 19 bzw. 146/16, HNr. 17 bzw. 146/21: 0 m) und auf dem Baugrundstück HNr. 1 bzw. FS 144 nördlich der Lücke 9,5 m.

B.2 Baugrund / Versickerungsfähigkeit

Das Plangebiet liegt in einem von Mooren stark durchsetztes Sandgebiet. Zur Beurteilung des Baugrunds liegen zzt. keine Unterlagen vor. Nach vorliegenden Baugrundsondierungen im Umgebungsbereich der Planung ist jedoch davon auszugehen, dass der oberflächennahe geologische Untergrund überwiegend aus nicht bindigen Sedimenten besteht, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Einschlüsse von Torf oder Mudde sind jedoch möglich. Teilweise sind Überlagerungen der pleistozänen Schichtenfolge durch holozäne Flugsande zu erwarten, die im Anschnitt verformungsempfindlich sind. Im Umgebungsbereich des Plangebietes betragen die Sandmächtigkeiten ca. 13 m. Sie weisen einen Wasserdurchlässigkeitsbeiwert kf = 5 * 10 -5 m/s auf und sind grundsätzlich versickerungsfähig.

B.3 Nutzungsbeschränkungen / Altlasten

B.3.1 Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers WP_KO_14_16 mit dem Wasserkörpernamen „Ribnitz-Damgarten“. Das gesamte Gebiet des Grundwasserkörpers liegt in der Flussgebietseinheit „Warnow/Peene“.
Das Plangebiet liegt in der Grundwasserschutzzone II (MV_WSG_1739_01) der Wasserfassung Graal-Müritz. Die Nutzungsbeschränkungen gemäß Schutzzonenordnung sind einzuhalten; die Errichtung baulicher Anlagen kann grundsätzlich nur als Ausnahme im Ergebnis einer Einzelfallprüfung zugelassen werden. Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet beträgt weniger als 2 m. Aufgrund des geringen GW-Flurabstands und der hohen Durchlässigkeit bei gleichzeitig geringer Pufferfähigkeit des Bodens ist das Grundwasser vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Die Fließrichtung ist von den weiter südlich gelegenen Wasserfassungen der Grundwasserschutzzone abgewandt in Richtung Ostsee.
Auf ein laufendes Verfahren zur Neufestsetzung der Grundwasserschutzzonen für die Wasserfassung Graal-Müritz durch die WWAV/Nordwasser wird hingewiesen (vgl. Pkt. 1).

B.3.2 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsstandorte bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§1 LBodSchG M-V).

B.3.3 Schutzgebiete für Natur und Landschaft

Schutzgebiete gem. §§ 23 bis 25, 27-29 BNatSchG 2002, "Natura 2000"- oder FFH - Gebiete (§§ 32, 33 BNatSchG) sind im Plangebiet nicht betroffen. Gesetzlich geschützten Biotope und Geotope (§ 20 LNatG M-V/§30 BNatSchG) sind weder im Plangebiet noch im Wirkbereich der Planung anzutreffen.

B.3.4 Bodendenkmale

Im Plangebiet sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde entdeckt werden.

B.3.5 Festpunkte des amtl. geodätischen Grundlagennetzes

Keine

C GRUNDZÜGE DER PLANUNG

Der Bebauungsplan dient der Klarstellung der baulichen Nutzung der vorliegenden drei Lückengrundstücke. Die im Umgebungsbereich vorhandene Wohn- und Ferienwohnbebauung wird in der bestehenden Intensität unter Ausschluss des Ferienwohnens als straßenbegleitende Bebauung fortgesetzt.

D BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG

D.1 Art der Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gem. § 1 (3) BauNVO werden damit die Vorschriften der §§ 4, 12 -14 BauNVO über die zulässigen Grundstücksnutzungen Bestandteil des Bebauungsplans. Jedoch werden Läden, Ferienwohnungen, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nach § 1 (5, 6, 8) BauNVO ausgeschlossen, weil sie nicht der vorhandenen Prägung des Bebauungszusammenhangs entsprechen und zu nachbarschaftlichen Spannungen führen können bzw. nicht der Lagesituation im Siedlungsgefüge der Gemeinde entsprechen.
Gem. § 13 BauNVO sind in dem festgesetzten WA-Gebiet Räume für freie Berufe allgemein zulässig. Die als Ausnahme i.V.m. § 13a BauNVO vorgesehenen Ferienwohnungen werden nicht zugelassen, weil die Gemeinde prioritär Wohnbauland bereitstellen möchte und i.Ü. integrierte Standortlagen vorrangig für die medizinische Versorgung und für typische Dienstleistungsangebote des Fremdenverkehrs genutzt werden sollen.
Für alle Bau- und Erschließungsvorhaben wird auf die wasserrechtlichen Beschränkungen im Zusammenhang mit der Lage des Plangebietes in der Grundwasserschutzzone Graal-Müritz und einer für den Vollzug des B-Plans erteilten wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung hingewiesen (s.u.).

D.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in dieser 1. Änderung des B-Plans Nr. 27 nach § 16 (2, 3) BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und max. drei Vollgeschossen festgesetzt.
Es wird eine Bauoberkante von max. 13 m zugelassen (vgl. Tab. 2).

D.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die zulässigen Dachneigungen sind auf mindestens 20° festgelegt.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 BauNVO allgemein durch Baugrenzen festgelegt. Dabei wird zur Birkenallee ein Abstand von 7,5 m festgelegt, der die vorhandene Ausprägung der westlichen Straßenrandbebauung unterschreitet.
Zur rückwärtigen Grundstücksgrenze und zum festgesetzten Park auf FS 146/11 wird ein Bebauungsabstand von 5 m festgesetzt. Dieser Abstand wird in Teil B Nr. 2.2 auch für Garagen, Pkw-Stellplätze und für Nebenanlagen vorgegeben. Damit wird ein Mindestabstand gesichert, der i.W. von baulichen Anlagen freizuhalten ist. Einfache Flächenbefestigungen bleiben innerhalb dieses Schutzabstandes zulässig. Dieser Schutzabstand dient einerseits der Minimierung von Gefährdungen durch Windwurf usw. Er berücksichtigt gleichzeitig die Prägung durch die vorhandene Bebauung im Umgebungsbereich, die unmittelbar an den Waldbestand angrenzt.
An der Grundstücksgrenze zwischen FS 145 und FS 146/2 wird die überbaubare Fläche durch einen 10 m breiten Korridor unterbrochen, in dem mittig das Vorflutgewässer (Graben 2) verläuft. Die Festsetzung berücksichtigt den gesetzlichen 5m-Mindestabstand zur Achse des Rohrscheitels gem. § 38 WHG.
Es wird die offene Bauweise und eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. Gebäude müssen danach zu den Grundstücksgrenzen Abstände nach den Vorschriften der Landesbauordnung einhalten und dürfen eine Längenausdehnung von 50 m nicht überschreiten (vgl. Tab. 2).

Tab 2: Überblick über bauliche und sonstige Nutzen: Änderung der Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich

	Bisherige Festsetzungen	**Geänderte Festsetzungen**
Vollgeschosse	2	3
Traufhöhe	Max. 5m	Max. 9m
Oberkante	Max. 8,50m	Max. 13m
Dachneigung		Mind. 20°
Grundflächenzahl (GRZ)	0,25	0,4
Baugrenze zur Birkenallee	zur Birkenallee ein Abstand von 8,5 m, der die vorhandene Ausprägung der westlichen Straßenrandbebauung fortsetzt	Erweiterung der Baugrenze im Osten (Reduzierung des Abstandes zur Straßenverkehrsfläche auf 7,5 m)
Baugrenze zum FS 146/11	Zur rückwärtigen Grundstücksgrenze und zum festgesetzten Park auf FS 146/11 wird ein Bebauungsabstand von 5 m festgesetzt	
Bauweise	offene Bauweise und eine Bebauung mit Einzelhäusern (max. Längenausdehnung von 50 m)	

D.4 Waldrechtliche Belange

Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes auf den Grundstücken Birkenallee 27 – 31 erforderte eine Umwandlung des auf FS 145 (1.017 m²) und 146/3 (1.017 m²) befindlichen Waldes in ein Baugebiet.
In einer Vorabstimmung zu diesem B-Plan am 09.05.2017 hat die Forstbehörde gleichwohl klargestellt, dass sie hinsichtlich des Waldes auf Flst.146/11 trotz dieser Vorprägung und auch entgegen der einschlägigen Rechtsprechung des OVG M-V (U. v. 28.06.2006; 2 L 120/05) einer Ausnahme vom gesetzlichen Waldabstand (30 m) nach § 20 LWaldG i.V.m. § 3 (1) WaldAbstVO M-V nicht zustimmt. Aus diesem Grunde entschied sich die Gemeinde am 27.07.2017 für einen Planentwurf, der neben den Flst. 145, 146/3 auch für die Freilegung eines ausreichenden Waldabstandes auf Flst. 146/11 eine Waldumwandlung in eine öffentliche Parkfläche und damit verbunden die Rodung eines Großteils des aufstehenden Baumbestandes vorsieht.
Die zuvor angestrebte Alternative nach § 3 (1) WAbstVO M-V entspricht zunächst dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebot (§ 15 BNatSchG), das – anders als die Pflicht zum Ausgleich erheblicher Eingriffe – auch bei Anwendung des § 13a BauGB zu beachten ist. Da die Forstbehörde ihr Einvernehmen hierzu jedoch ausdrücklich verweigerte und die Gemeinde den Plan nur im Einvernehmen mit der Forstbehörde wirksam beschließen kann (vgl. § 20 (3) LWaldG M-V), erwies sich die von der Forstbehörde zur Lösung der Abstandsproblematik favorisierte Waldumwandlung für die Gemeinde als alternativlos.

Die Waldumwandlung wurde für die Flurstücke 145, 146/3 und 146/11 anteilig mit einer Flächengröße von 5.053 m² unter bestimmten Nebenbestimmungen und Hinweisen durch das Forstamt Billenhagen (Az. 744234/SB1/FoA021, Genehmigung v. 01.11.2018) stattgegeben. Die Rodung der Waldumwandlungsfläche wurde mit Beschluss vom 27.07.2023 (G 52-7/2023) zwischenzeitlich durch die Bürgermeisterin beauftragt und fristgerecht an 25.10.2023 ausgeführt (Az. 744234/SB1/FoA021, Waldumwandlung v. 30.10.2023).

Nebenbestimmungen und Hinweise (Az. 744234/SB1/FoA021, Genehmigung v. 01.11.2018):
- Für die Umwandlung der Waldfläche von 5.053 m² ist durch die Gemeinde Graal-Müritz in der Gemarkung Gnewitz, Flur 1, Flurstück 191 auf einer anteiligen Fläche von 10.706 m² eine Ersatzaufforstung (Ersatzaufforstungsverhältnis von 1:2,12 nach Landesforst Mecklenburg-Vorpommern (2015)) umzusetzen. Diese Ersatzaufforstung ist geeignet und ausreichend, die Nutzungsartenänderung forstrechtlich vollständig zu kompensieren. In diesem Falle wird der Antragsteller zur Aufforstung und Pflege einer Fläche, die nicht Wald ist und die der umgewandelten Fläche nach Größe, Lage, Beschaffenheit und künftiger Funktion gleichwertig werden kann, verpflichtet. Die Erstaufforstung fand am 30.04.2018 statt. Die durch den Genehmigungsbescheid der unteren Forstbehörde anerkannten Waldpunkte (§ 15 Absatz 11 LWaldG M-V) entstehen mit der Pflanzung der Ersatzaufforstung, davon werden 17.130 Waldpunkte durch die Gemeinde Graal-Müritz genutzt (vgl. Abb. 1).
- Die Waldfläche darf erst unmittelbar vor Verwirklichung der anderen Nutzung umgewandelt werden (vgl. § 15 Abs. 8 Satz 2 und 3 LWaldG M-V).
- Die von der Waldumwandlung betroffenen Bäume, welche mit Fledermausquartieren (CEF-Maßnahme für ein anderes Vorhaben in der Gemeinde Graal-Müritz) bestückt sind, sind erst abzunehmen, wenn entsprechende Quartiere an einem anderen Standort angebracht wurden. Sofern es sich um Winterquartiere handelt, hat die Umsetzung durch eine Fachfirma zu erfolgen.

Abb. 1: Übersichtskarte Ersatzaufforstung

Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist ein gesetzlicher Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Das betrifft insbesondere den nach der Rodung übrig gebliebenen Wald auf FS 146/11. Der im Bebauungsplan mit der Baugrenze und Teil B Nr. 2.2 festgesetzte Bebauungsabstand zum FS 146/11 (teilweise Wald, teilweise öffentliche Parkfläche) beträgt mindestens 5 m und liegt somit im Rahmen des durch die vorhandene Bebauung örtlich geprägten geringeren Waldabstandes von 0 bis 9,5 m (sh. Pkt. 2).
Auf die Vollzugshinweise im Umgang mit der Waldproblematik unter Kapitel G.1 wird verwiesen.

D.5 Wasserrechtliche Belange

Die Bebauung des festgesetzten WA-Gebietes ist nur unter Berücksichtigung eines ausreichenden Schutzes des Grundwassers und der südlich gelegenen schutzbedürftigen Wasserfassung zulässig.
Die Untere Wasserbehörde hat dazu im Aufstellungsverfahren zum B-Plan eine Ausnahme nach § 136 (3) LWaG M-V von dem gemäß Schutzzonenverordnung geltenden Neubauverbot von Hoch- und Tiefbauten erteilt (17.10.2017, Az. III66200). Die Entscheidungsgrundlage bildete ein geohydrologisches Gutachten der WASTRA-PLAN Ingenieurgesellschaft mbH in dem festgestellt wurde, dass unter Einhaltung von Verboten und Bedingungen die beabsichtigte Bebauung der Grundstücke Flst. 145, 146/2, 146/3 möglich ist und Schadstoffeinträge in das Grundwasser ausgeschlossen werden können. Diese Verboten und Bedingungen wurden aufgrund der erteilten wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung als nachrichtliche Festsetzung in den B-Plan übernommen (TF 4.1 ff.)

E ERSCHLIEßUNG DES PLANGEBIETES

E.1 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Birkenallee (Ortsdurchfahrt der Landesstraße 22) verkehrlich ausreichend erschlossen; eine weitergehende planungsrechtliche Regelung über Verkehrsflächen ist deshalb nicht erforderlich.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt den Knotenpunkt L 22 / Zur Seebrücke. Im Knotenpunktbereich sollen grundsätzlich keine Zufahrten liegen. Aufgrund des Bebauungsanspruchs nach § 34 BauGB, aufgrund der Bestandssituation (Flst. 145) und in Ermangelung anderer Zufahrtsmöglichkeiten außerhalb des Knotenpunktbereiches (Beginn des Linksabbiegestreifens) wird die bestehende Zufahrt zu Flst. 145 fortgeführt, die den Knotenpunktbereich geringfügig berührt (ca. 70 m Abstand zum Knoten-punkt). Der nördlich angrenzende Teil des Flst. 145 wird unter Berücksichtigung der verkehrstechnischen Erfordernisse als Bereich ohne Ein-/Ausfahrt festgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Zufahrten von der L 22 der Straßenbauverwaltung rechtzeitig vor Baubeginn entsprechende Planungsunterlagen gemäß RASt 06 zur Prüfung und Genehmigung gem. § 22 StrWG M-V vorzulegen sind.
Für den durch die zugelassene Bebauung zu erwartenden Zu- und Abgangsverkehr sind im Bauantrag Stellplätze in ausreichender Anzahl nachzuweisen. Maßgeblich für die Anzahl ist die Stellplatzsatzung Graal – Müritz v. 28.06.2007. Der B-Plan trifft in Teil B Nr. 2.2 Festsetzungen, die eine ebenerdige Unterbringung von Stellplätzen im rückwärtigen Grundstücksteil ausschließt (vgl. § 23 (5) BauNVO).

E.2 Technische Infrastruktur

Für die stadttechnische Erschließung des Plangebietes liegen die Medien für die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom sowie für die Ableitung von Schmutzwasser an.

E.2.1 Wasserversorgung, Abwasserableitung

Für alle Belange der Wasserversorgung und der Schmutz- und Regenwasserableitung sind die Bestimmungen der einschlägigen Satzungen des Warnow Wasser- und Abwasserverbandes (WWAV) maßgebend und in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die technischen Anschlussbedingungen sind mit dem WWAV als Betreiber der Anlagen abzustimmen. Zum Anschluss des Vorhabengrundstücks ist bei der Eurawasser Nord GmbH ein Antrag auf Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungs- und Abwasseranlage einzureichen.
Die Löschwasserbereitstellung wird über Hydranten gewährleistet. Nach dem festgesetzten Nutzungsmaß ist eine Versorgungsleistung von 48 m³/h für den Grundschutz ausreichend (vgl. Arbeitsblatt W 405 des DVGW, Pkt. 4).
Das Regenwasser wird ohne Anschluss an ein zentrales Entwässerungsnetz örtlich versickert. Im Bedarfsfall sind deshalb zusätzliche Speichervolumina im Bodenkörper des Baugrundstücks (Bodenaustausch, Rigoleneinbau) zur Verbesserung der örtlichen Versickerungsmöglichkeiten herzustellen. Im Rahmen der Bauanzeige ist hierzu ein Nachweis über die Regenwasserverbringung zu führen.

E.2.2 Energie

Die Gas- und Elt-Versorgung wird durch die örtlichen Versorgungsunternehmen (SWR AG, e.dis AG) gewährleistet.
Für den Anschluss des Plangebietes an das Gas- und an das E-Netz sind geeignete Flächen gem. DIN 1998 bereitzustellen.
Für die Stromversorgung ist eine Kabelverlegungstiefe von 0,6 bis 0,8m vorgesehen. Dies ist insbesondere bei der Freiraumplanung des Baugrundstücks zu beachten. Auf die Einhaltung der Abstandsanforderungen zu elektrischen Betriebsmitteln nach DIN 0100, DIN 0101 wird hingewiesen.

E.2.3 Abfallwirtschaft

Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle sind durch das öffentliche Entsorgungssystem entsorgen zu lassen. Für die künftig bebauten Grundstücke besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung gem. der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises.
Die anliegende öffentliche Verkehrsfläche berücksichtigt die Lichtraumprofile und Überhanglängen der Müllfahrzeuge ausreichend (Mindestbreite im Lichten: 3,55 m) und sind für die Befahrung durch Müllfahrzeuge der kommunalen Abfallentsorgung ausreichend bemessen.
Bei der Durchsetzung des B-Planes ist zu gewährleisten, dass für jedes Objekt im Geltungsbereich sowohl während der Bautätigkeit als auch nach der Fertigstellung eine vollständige, ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgen kann. Alle Abfälle, insbesondere auch Bodenaushub sind gem. § 4 KrW-/AbfG vorrangig zu vermeiden oder stofflich zu verwerten und darüber hinaus entsprechend der Abfallsatzung zu entsorgen. Nichtverwertbare Abfälle des Baugeschehens sind gem. § 10 KrW-/AbfG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Unbelasteter, recyclingfähiger Bauschutt und Baustellenabfälle sind einer zugelassenen

Bauschuttaufbereitungsanlage zur Verwertung zuzuführen. Die Nachweisführung der Abfallentsorgung richtet sich nach der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (NachwV).
Soweit Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf den Grundstücken eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 – 12 BBodSchV sind zu beachten. Auf die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird hingewiesen.

E.2.4 Fernmeldetechnische Versorgung

Der Planbereich ist fernmeldetechnisch erschlossen.

F GRÜNORDNUNG, EINGRIFFSREGELUNG NACH § 1A (3) BAUGB, ARTENSCHUTZ

F.1 Grünordnung

Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes besteht kein Erfordernis für besondere grünordnerische Regelungen. Die Pflicht zur Begrünung der unbebauten Teile der Baugrundstücke ist hinreichend in § 8 (1) LBauO M-V geregelt, so dass mittelfristig eine vergleichbare Qualität erwartet werden kann, wie auf den benachbarten Wohnbauflächen bzw. den sonstigen Baugrundstücken des Gemeindegebietes.

F.2 Eingriffsregelung

Eine Eingriffsermittlung gem. § 1a (3) BauGB ist wegen der Anwendung des beschleunigten Verfahrens und wegen der bereits bestehenden Innenbereichsqualität der Baugrundstücke entbehrlich. Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB stellen gem. § 18 BNatSchG grundsätzlich keinen Eingriff dar. Eingriffe gelten zudem gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als vor der Planaufstellung erfolgt bzw. zulässig. Ein Ausgleich ist gem. § 1a (3) BauGB deshalb nicht erforderlich.
Unabhängig davon besteht gem. § 15 (5) LWaldG M-V im Zusammenhang mit der Umwandlung von Waldflächen für die betroffenen Eigentümer die Verpflichtung zum Ausgleich der nachteiligen Umwandlungsfolgen. Diese Ausgleichserfordernisse wurden durch die Forstbehörde bereits im Rahmen der Abgabe der Waldumwandlungserklärung nach § 15 (5) LWaldG geprüft. Sie wurden nach Rechtskraft des B-Plans und entsprechender Beantragung einer WU-Genehmigung durch die betroffenen Grundstückseigentümer in einem verbindlichen Waldumwandlungsbescheid festgesetzt (Az. 744234/SB1/FoA021, Genehmigung v. 01.11.2018). Zur Sicherung dieser Ersatzverpflichtung hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren Waldpunkte aus dem Kompensationsflächenpool Gnewitz in der erforderlichen Menge bei der Landesforst M-V reserviert (Az. 7427.3 v. 20.02.2018, vgl. Kap. D4) und finanziell abgegolten (Aufforstungsmaßnahme zzgl. Verwaltungsgebühr).

F.3 Artenschutz

Im Zusammenhang mit der Abgabe der Waldumwandlungserklärung wurde ein AFB auf der Grundlage einer im Dezember 2017 durchgeführten Biotop- und Habitatkartierung erabeitet. Für alle planungsrelevanten Arten erfolgte in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde jahreszeitlich bedingt eine Potenzialabschätzung.
Die Planung setzte eine Umwandlung und Rodung von 5.053 m² Wald voraus. Hiervon waren potenziell Sommerquartiere von Fledermäusen und Nistplätze von Vögeln betroffen, die nach § 44 (1) BNatSchG geschützt sind. Vorkommen von Reptilien konnten aufgrund fehlender Habitatrequisiten ausgeschlossen werden. Eine Gefährdung der lokalen Populationen potenziell vorkommender Amphibienarten wird durch die Baumaßnahme nicht eintreten.
Die Gehölzstrukturen mit vereinzelt Höhlenbäumen, sowie Spalten und Risse in Bäumen waren potenziell für Zwischen- oder Sommerquartiere der Fledermausarten geeignet, die die Biotopstrukturen des Plangebietes als Lebensraum nutzen (Breitflügel-, Zwerg-, Rauhaut-, Mückenfledermaus u. a.). Ein entsprechendes Quartierpotenzial wiesen etwa 30 % der Bäume im Plangebiet auf. Nicht alle Strukturen konnten dabei von Fledermäusen genutzt werden, da ein hoher Konkurrenzdruck durch Vögel (Meisen, Baumläufer, Buntspecht etc.) bestand. Potenzielle Winterquartiere im Baumbestand waren aufgrund fehlender Habitatstrukturen (z. B. Bäume mit einem BHD > 50 cm mit großen Ausfaulungs- oder Spechthöhlen) nicht zu erwarten. Das Ferienhaus auf Flst. 146/3 bietet zudem gebäudebewohnenden Fledermäusen potenzielle Quartierstrukturen als Zwischenquartiere oder Wochenstube.
Die festgestellten, für das Plangebiet relevanten Vogelarten sind den Gebüschbrütern und Brütern in Krautschichten zuzuordnen, die in M-V weit verbreitet sind. Es handelt sich um Brutvögel des Halboffenlandes in gut strukturierten Gebieten, die ihre Nester jährlich neu anlegen. Bei den potenziell im Plangebiet vorkommenden Höhlenbrütern handelt es sich um typische Brutvögel in höhlenreichen Gehölzbeständen. Die Nester dieser Brutvögel werden ebenfalls jährlich neu angelegt, bevorzugt werden vorhandene Spechthöhlen oder Nistkästen.
Der mit der Waldrodung auf Flst. 145, 146/3 (Waldumwandlung in Baugebiet) bzw. der teilwesen Rodung auf Flst. 146/11 (Waldumwandlung in Park) zu erwartende Verlust an Quartier-/Nistpotenzial (1.515 m²) kann durch Nutzung eines geeigneten Ökokontos mit der Zielstellung "Nutzungsverzicht Wald" ausgeglichen werden (FCS-Maßnahme). Die dafür erforderlichen 1.515 Ökopunkte hat die Gemeinde sich mit Reservierungsbescheid der Landesforstanstalt v. 20.12.2017 (Az. 7427.3) gesichert und finanziell abgegolten. Zur Beachtung/Minimierung des baubedingten Tötungs- und Störungsverbots ist die Durchführung der Fäll- und Rodungsarbeiten im Waldumwandlungsbescheid auf einen Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zu beschränken. Die vg. FCS-Maßnahme und die Beschränkung von Rodungsarbeiten auf das Winterhalbjahr waren im Zusammenhang mit der Zulassungsentscheidung, also in der Waldumwandlungsgenehmigung verbindlich gegenüber den Antragstellern festzulegen. Soweit das Ferienhaus auf Flst. 146/3 abgebrochen werden soll, sind eine Bauzeitenregelung und eine sachverständige Voruntersuchung erforderlich, die den Gebäudeabriss im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar und eine

vorherige Besatzkontrolle des Gebäudebestandes durch Fachpersonal vorsieht. Die Voruntersuchung und die Beschränkung des Abbruchzeitraums sind mit der bauordnungsrechtlichen Abbruchgenehmigung zu beauflagen. Bei Beachtung dieser Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die Planung nicht mit arten schutzrechtlichen Verbotsnormen kollidiert.

G MAßNAHMEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG / SONSTIGES

G.1 Waldumwandlungsgenehmigung

Die auf den Flst. 145, 146/3 und 146/11 zu Teilen festgesetzten Nutzungen (Wohnbaugrundstücke bzw. Parkfläche) erhielten eine Waldumwandlungsgenehmigung (Az. 744234/SB1/FoA021, Genehmigung v. 01.11.2018). Im Zusammenhang mit der Abgabe der WU-Erklärung erfolgte bereits eine Prüfung der entstehenden Ausgleichspflichten nach § 15 (5) LWaldG M-V und von FCS-Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes der Populationen der Fledermäuse und der Brutvögel (Höhlenbrüter) nach § 45 (7) BNatSchG. Die Gemeinde hat sich für die insgesamt anfallenden Waldersatzpflichten 17.130 Waldpunkte gesichert (Reservierungsbescheid der Landesforstanstalt v. 20.02.2018) und für die artenschutzrechtlichen FCS-Maßnahmen 1.515 Ökopunkte (Reservierungsbescheid der Landesforstanstalt v. 20.12.2017) und finanziell abgegolten.

G.2 Baugenehmigungspflicht

Da es sich beim B-Plan Nr. 27 um einen einfachen Bebauungsplan i.S.v. § 30 (3) BauGB handelt, kann bei Bauvorhaben im Geltungsbereich des Plans nicht von den Möglichkeiten der Genehmigungsfreistellung Gebrauch gemacht werden (vgl. § 62 (1) LBauO M-V).

G.3 Sonstige Hinweise

Auf die Meldepflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V geologischer Dienst wird hingewiesen - sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden (§§ 4, 5 des Lagerstättengesetzes).
Bei der Bebauung ist es möglich, dass bisher unbekannte Leitungssysteme aufgefunden werden. Diese sind grundsätzlich ordnungsgemäß aufzunehmen und funktionsfähig neu einzubinden.
In Abhängigkeit von der durchzuführenden Bautätigkeit sind im Plangebiet Kampfmittelfunde nicht auszuschließen. Dem Erschließungsträger und sonstigen Vorhabenträgern wird deshalb vor Bauausführung eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Munitionsbergungsdienst des LPBK empfohlen. Auf die Bestimmungen des Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (§§ 68 ff SOG M-V) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Flächeneigentümer. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
Bei der Erschließung und Bebauung des Plangebietes sind grundsätzlich archäologische Funde möglich. Diese sind als Bodendenkmal gem. § 5 (2) Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern gesetzlich geschützt. 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 Werktage nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 11 DSchG M-V)
Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im grenznahen Raum befindet (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Im grenznahen Raum besteht ein Betretungsrecht gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten.

H QUELLENVERZEICHNIS

Regionaler Planungsverband Mittleres Mecklenburg/Rostock (2011): Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock. URL: https://www.planungsverband-rostock.de/wp-content/uploads/2018/07/Textteil_ohne_Karten_RREP_MMR_2011.pdf.

Planungsverband Region Rostock (2024): Raumentwicklungsprogramm Region Rostock. Erster Entwurf zur Neuaufstellung. Textteil. URL: https://www.planungsverband-rostock.de/wp-content/uploads/2024/01/RREP-Rostock-Entwurf-Jan-24-Textteil.pdf.

Frühauf & Zander (2021): Graal-Müritz. Gemeinsam Zukunft gestalten zwischen Meer und Wald. Vorbereitung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Graal-Müritz. URL: https://www.gemeinde-graalmueritz.de/fileadmin/media/Allgemeines/Masterthesis_Zukunftskonzept_Graal-Mueritz_Langversion.pdf.

Landesforst Mecklenburg-Vorpommern (2015): Bewertung von Waldfunktionen bei Waldumwandlung und Kompensation in MV. URL: https://www.wald-mv.de/static/Wald-mv/Inhalte/Forstbeh%C3%B6rde/Forstrecht/Landesforst%20MV_Bewertungsmodell.pdf.

Vorlagenummer: BV/2025/012
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Betreff: «VOBETR»

Beratungsverlauf

Übersicht

Gremium	Sitzungsdatum	Beschlussart
Ausschuss für Bau, Bauleitplaung, Umwelt und Wirtschaft **(**Vorberatung**)**	09.09.2025	ungeändert beschlossen
Gemeindevertretung Graal-Müritz **(**Entscheidung**)**	25.09.2025	

Ausführlicher Beratungsverlauf

09.09.2025	**Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplaung, Umwelt und Wirtschaft**

Beschluss
Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung:

- den Vorentwurf für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Birkenallee 27-31“ der Gemeinde Graal-Müritz einschließlich der Begründung zu billigen und
- die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

zu beschließen.
Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Abstimmung
Abstimmungsergebnis:
Ja-Stimmen: 6
Nein-Stimmen:
Enthaltungen:

Vorlagenummer: BV/2025/038
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Satzung über die nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 2 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31-22 mit der Gebietsbezeichnung „Strandstraße“ der Gemeinde Graal-Müritz

Hier: Satzungsbeschluss

Datum: 08.10.2025
Federführung: Bauamt

Beratungsfolge

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus

Sachstandsbericht

Zur Sicherung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 31-22 mit der Gebietsbezeichnung „Strandstraße“ wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre erlassen (Beschluss über die Veränderungssperre vom 24.11.2022) und ortsüblich bekanntgemacht (rechtskräftig seit dem 23.12.2022). Gemäß § 17 Abs. 1 BauGB tritt diese nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft.

Die Möglichkeit einer Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre richtet sich nach den Bestimmungen des § 17 Abs. 1 und 2 BauGB.

Eine Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr gemäß § 17 Abs. 1 BauGB wurde am 30. Oktober 2024 beschlossen und ortsüblich bekanntgemacht (rechtskräftig seit dem 21.11.2024).

Da sich der Bebauungsplan noch im Aufstellungsverfahren befindet, ergibt sich die Notwendigkeit einer nochmaligen Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 2 BauGB um ein Jahr.

Die Bestimmung der städtebaulichen Festsetzungen erforderte in den gemeindlichen Gremien eine intensive und mehrfache Erörterung unter Beachtung der Planungsziele und möglicher Alternativen, wodurch sich der Verfahrensverlauf verzögerte.

Die nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre tritt automatisch außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan Nr. 31-22 rechtskräftig wird, spätestens jedoch nach Ablauf eines Jahres.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Gemeindevertretung wird um Zustimmung zum Beschluss gebeten, um die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 31-22 zu sichern.

Umweltverträglichkeit

Durch den Beschluss über die nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre sind keine Umweltbelange betroffen.

Votum der Ausschüsse

Eine Vorberatung der Beschlussvorlage im Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft ist nicht erfolgt.

Finanzielle Auswirkungen
Die Kosten für die Erarbeitung der Veränderungssperre werden von der Gemeinde übernommen.

Beschlussvorschlag
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Graal-Müritz beschließt die Satzung über die nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31-22 mit der Gebietsbezeichnung „Strandstraße“ gemäß § 17 Abs. 2 BauGB um ein weiteres Jahr - siehe Anlage.

Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.

Die Bürgermeisterin wird beauftragt, die Bekanntmachung gemäß § 16 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.

Anlage:

Satzung über die nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31-22

Anlage/n
1 - GraalMüritz B-31-22 nochmaligeVerlängerungVeränderungssperre (öffentlich)

Satzung der Gemeinde Graal-Müritz über die nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 2 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31-22 mit der Gebietsbezeichnung „Strandstraße“

Aufgrund der §§ 14 ff. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), sowie aufgrund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 270, 351), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Graal-Müritz am ……. folgende Satzung über die nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31-22 „Strandstraße“ beschlossen:

§ 1
Zu sichernde Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Graal-Müritz hat am 24. November 2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 31-22 mit der Gebietsbezeichnung „Strandstraße“ aufzustellen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die gewachsenen städtebaulichen Strukturen in der Strandstraße gesichert und bauliche Fehlentwicklungen vermieden werden. Dazu soll Regelungen getroffen werden, um das Maß der baulichen Nutzung künftiger Vorhaben an das Maß der ortstypischen Bebauung anzupassen. So sollen mindestens Festsetzungen über die zulässige Höhe der Gebäude und über die maximal zulässige Grundflächenzahl getroffen werden.

Zur Sicherung der Planung wird für das in § 2 bezeichnete Gebiet gemäß § 17 Abs. 2 BauGB eine nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr beschlossen.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Die Veränderungssperre erstreckt sich über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31-22 gemäß Aufstellungsbeschluss mit nachfolgenden Flurstücken:

> Flurstücke 40/4 (teilw.), 45/1, 44/1, 44/2, 46/2, 43/8, 43/9, 43/6, 43/7, 42/4, 42/3, 41/2, 41/7, 41/6, 41/5, 41/8, 41/9, 41/10, 46/8, 48/5, 48/4, 48/2, 49/16 (teilw.), 49/15, 50/22, 50/21, 51/18, 52/35, 52/34, 54/85, 54/47, 54/46, 54/45, 54/44, 54/48, 54/43, 18 (teilw.), 14/41 (teilw.), 14/38, 14/37, 13/12, 14/36, 14/34, 14/35, 13/11, 14/33, 14/32, 13/10, 14/31, 14/30, 13/9, 14/29, 14/28, 14/27, 13/8, 14/26, 14/25, 14/24, 13/7, 14/23, 14/22, 13/6, 14/21, 14/20, 13/5, 14/44, 13/20, 14/43, 13/19, 14/42, 13/18, 14/12, 13/3, 13/17 (teilw.), 2/1, 3, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8, 9, 10, 11/2, 12/16, 12/25, 11/3, 12/18, 12/26, 11/4, 12/14, 12/15, 12/3, 12/12, 12/24 (teilw.), 12/23, 12/11, 12/9, 12/34 (teilw.), 19, 20/4, 20/2 und 20/3 der Flur 1 in der Gemarkung Müritz.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan, der Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt ist.

§ 3
Rechtswirkungen der Veränderungssperre

1. In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen
   a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;

b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

2. Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

3. Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher rechtmäßig ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4
Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

1. Die nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

2. Die Verlängerung der Veränderungssperre tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich die Bauleitplanung rechtverbindlich abgeschlossen ist, spätestens jedoch nach Ablauf eines Jahres.

§ 5
Entschädigungen im Rahmen der Veränderungssperre

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB wird hingewiesen. Danach können Entschädigungsberechtigte Entschädigungen verlangen, wenn die Veränderungssperre länger als 4 Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung eines Baugesuches hinaus andauert und dadurch Vermögensnachteile entstanden sind. Die Fälligkeit des Anspruches kann dadurch herbeigeführt werden, dass der Entschädigungsberechtigte die Leistungen der Entschädigung schriftlich bei der Gemeinde Graal-Müritz beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit herbeigeführt wird.

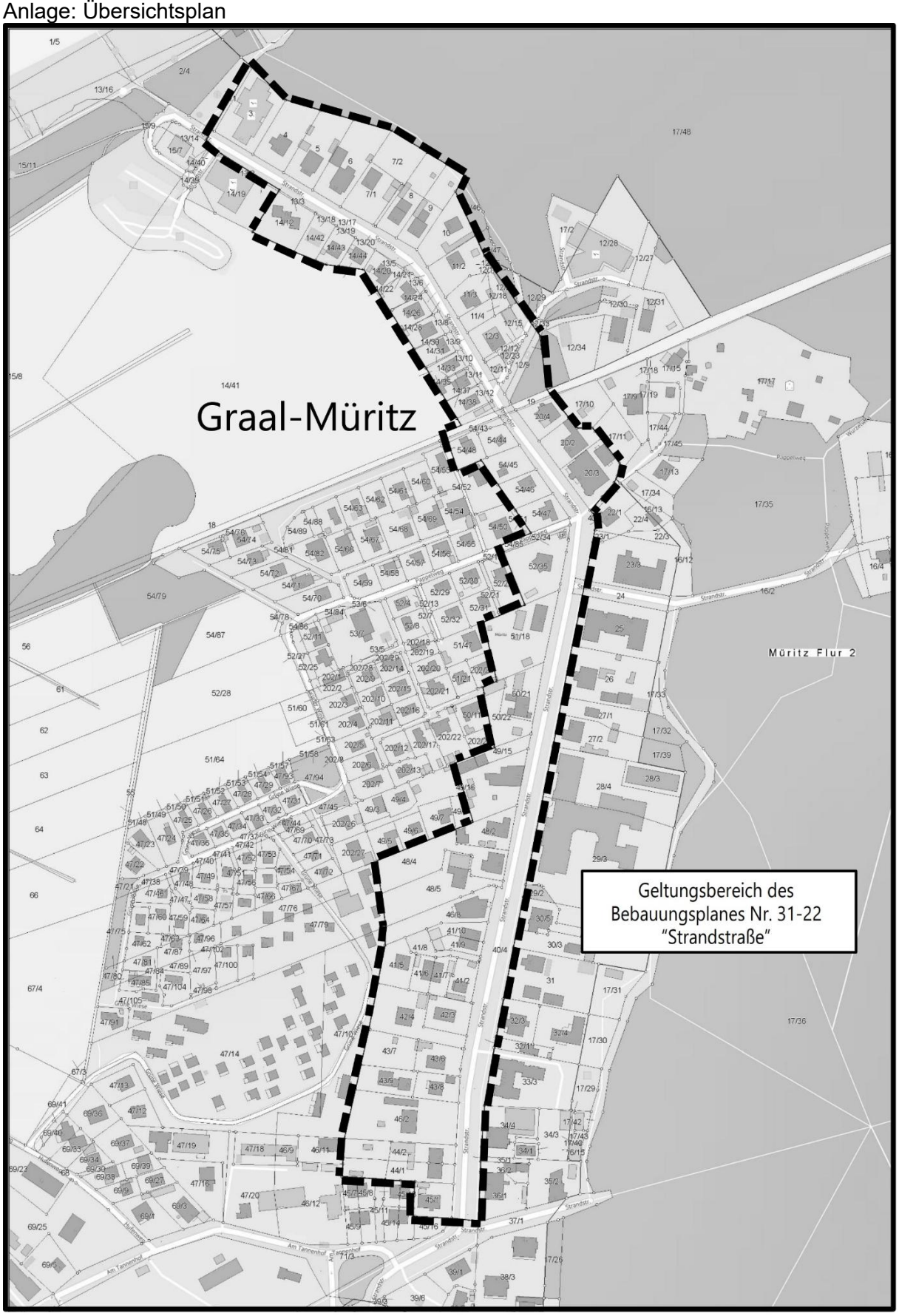
§ 6
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Verlängerung der Veränderungssperre schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Ausgefertigt am: ……

Chelvier (Siegel)
Bürgermeisterin

Anlage: Übersichtsplan



Auszug aus https://www.orka-mv.de/