

Unverbindliche Planerläuterung

Gegenstand der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5-6.7-94 ist im:

Geltungsbereich 1

- die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche mit Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) für den Neubau eines Mehrfamilienhauses im Baugebiet 39.1,

Geltungsbereich 2

- die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche mit Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) zur Errichtung eines Anbaus an ein vorhandenes Wohngebäude und zum Umbau von vorhandenen Nebengebäuden für Wohnzwecke im Baugebiet 39.2,

Geltungsbereich 3

- die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche, um eine zweckmäßige Bebauung nach Teilung der Grundstücke zu ermöglichen im Baugebiet 30,
- die Änderung der Bezugspunkte für Höhenangaben aufgrund der fertiggestellten Erschließungsstraßen,

Geltungsbereich 4

- die Änderung der Bezugspunkte für Höhenangaben aufgrund der fertiggestellten Erschließungsstraßen in den Baugebieten 25, 26, 27 und 30.

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

- 1.1 Als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhenangaben in den Baugebieten 25, 26 und 27 gilt, abweichend von der Festsetzung 1.10 der Ursprungsplanung in der Fassung der 6. Änderung, die Höhe der Oberkante der angrenzenden ausgebauten Planstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.
- 1.2 Als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhenangaben im Baugebiet 30 gilt, abweichend von der Festsetzung 1.10 der Ursprungsplanung in der Fassung der 6. Änderung, die Höhe von 2,60 m NN.
- 1.3 Abweichend von der Festsetzung 1.3 der Ursprungsplanung in der Fassung der 6. Änderung werden im Geltungsbereich 3 keine Mindestgrundstücksgößen festgesetzt.

2. Bauweise sowie überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 Abs. 4 und 23 BauNVO)

- 2.1 Im Baugebiet 39.2 gilt die abweichende Bauweise. Innerhalb der festgesetzten Baugrenze darf an die östliche Grundstücksgrenze herangebaut werden.
- 2.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen im Geltungsbereich 3 um maximal 1,50 m für Balkone überschritten werden.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Baugebietes 39.1 sind je Einzelhaus maximal vier Wohnungen zulässig.

4. Sonstige Festsetzungen

Alle übrigen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5-6.7-94 in der Fassung der 6. Änderung gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

Hinweise

Um eine Schädigung des Wurzelbereiches von Bäumen (Kronendurchmesser zuzüglich 1,50 m) im Plangebiet zu vermeiden, sind jegliche bau- und anlagenbedingte Beeinträchtigungen an geschützten Bäumen auszuschließen. Wurzelverletzende bzw. bodenverdichtende Tätigkeiten im Wurzelbereich sind unzulässig. Die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten ist ebenso unzulässig.

Um potentiell vorkommenden Brutvögel nach § 44 Abs. 1 Nr.1 bzw. Nr. 2 BNatSchG nicht direkt bei bau- und bauvorbereitenden Maßnahmen zu beeinträchtigen bzw. in deren Brutzeit erheblich zu stören, ist die Beseitigung von Gehölzen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereiches 1 ist ein Baudenkmal bekannt. Veränderungen in der Umgebung eines Denkmals sind gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

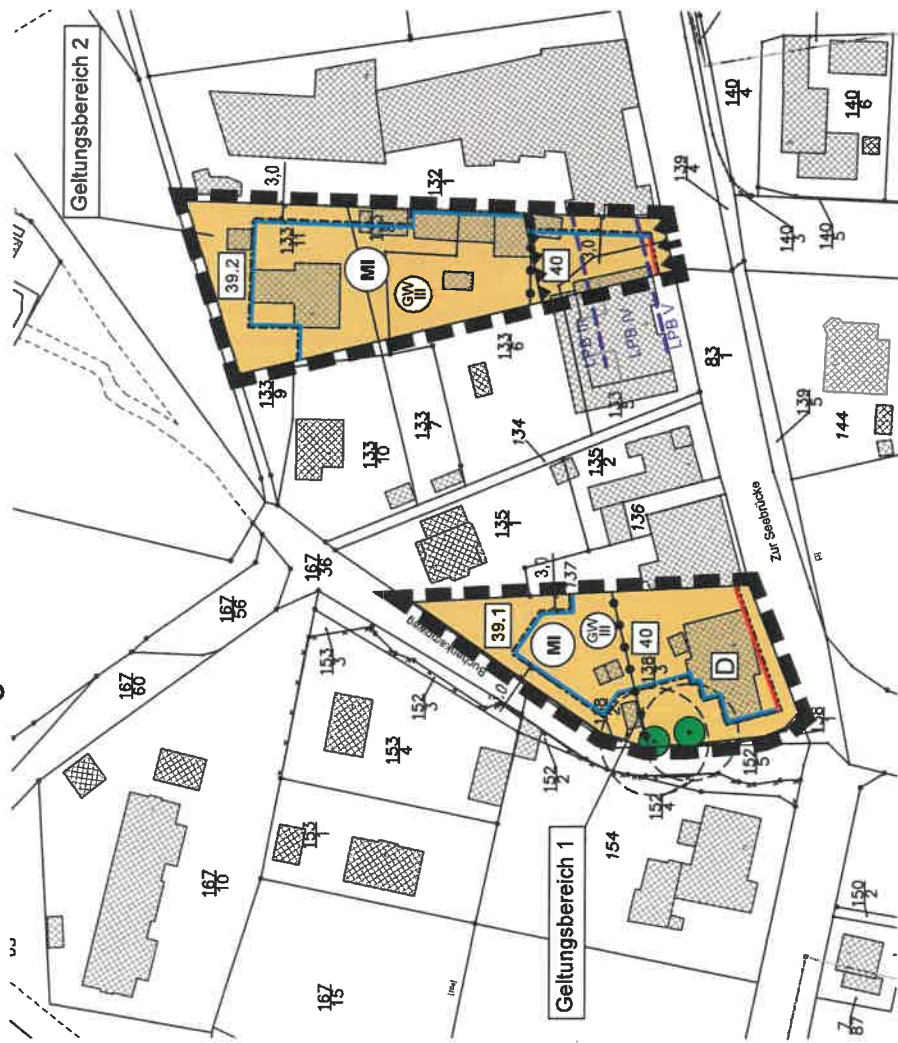
Die Geltungsbereiche der Änderung befinden sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung Graal-Müritz. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sowie der Schutzzoneverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet sind zu beachten.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Gemeinde Graal-Müritz, Ribnitzer Straße 21 in 18181 Graal-Müritz, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Alle übrigen Hinweise und Kennzeichnungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5-6.7-94 in der Fassung der 6. Änderung gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

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

Teil A - Planzeichnung



Nutzungsschablonen

WA	30		
GRZ	0,4	o II, I, D	
TH _{max}	4,0	OK _{max}	10,0
MI	39,1	II	
GRZ	0,3	o	
TH _{max}	6,5	OK _{max}	8,5
DN	≤ 20°		

MI	39,2	
GRZ	0,4	II a
TH _{max}	7,0	OK _{max}
		10,0

MI	40	
GRZ	0,6	III a
TH	7,3	OK
	bis 10,0	9,5
		bis 13,5

Planverfasser:

Stack- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fritze
Lützenkircher Straße 25
10557 Berlin
Tel. 030 41 8047000
info@stack-und-regionalplanung.de



Satzung der Gemeinde Graal-Müritz

über die

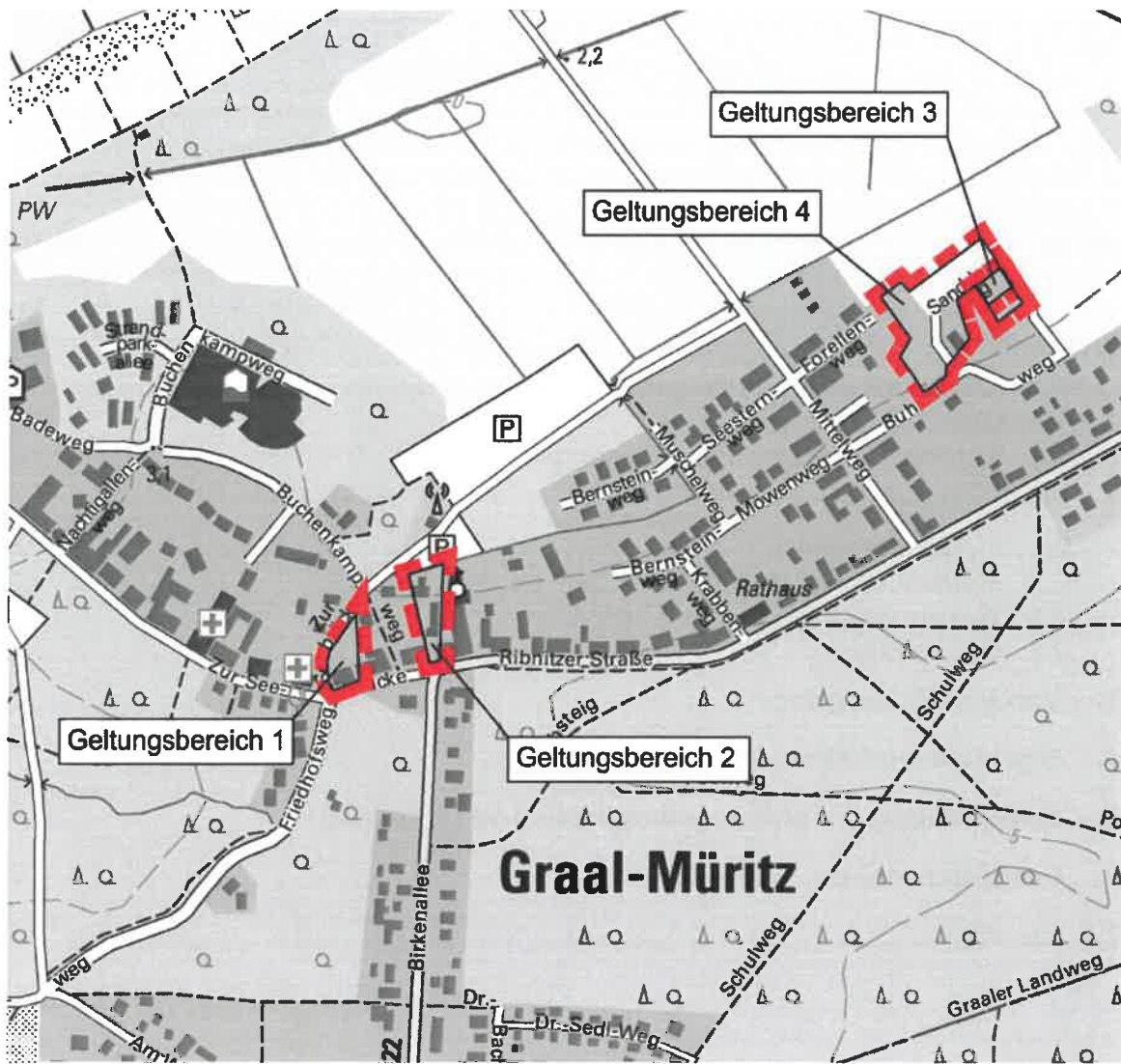
7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5-6-7-94 für das Gebiet „Müritz Mitte“

nördlich der Ribnitzer Straße, östlich des Buchenkaampweges, südlich der Müritzer Wiesen und westlich der Tannhof-Klinik

Entwurf

Bearbeitungsstand 29.01.2021

BA 09.02.21
TOP 4.1
5.4



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021

Satzung der Gemeinde Graal-Müritz über die

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5-6.7-94 für das Gebiet „Müritz Mitte“

nördlich der Ribnitzer Straße, östlich des Buchenkampweges,
südlich der Müritzer Wiesen und westlich der Tannhof-Klinik

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 29.01.2021

Begründung zum Entwurf

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	2
1.3 Flächennutzungsplan und Planungsrecht	3
2. Planungskonzept	3
2.1 Ausgangssituation	3
2.2 Städtebauliches Konzept und Ziele der Änderung	4
2.3 Verkehrserschließung und Stellplätze	6
2.4 Flächenbilanz	7
3. Ver- und Entsorgung	7
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	7
5. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB	7
6. Immissionsschutz	9
7. Sonstiges	9

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fritze

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Graal-Müritz hat nach pflichtgemäßen Ermessen in ihrer Sitzung am 17.12.2020 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5-6.7-94 „Müritz-Mitte“ gemäß §§ 2 und 8 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Zum Bebauungsplan lagen verschiedene Anträge zur Änderung vor.

Im Geltungsbereich 1 wurde beantragt, im hinteren Teil des Grundstücks Flurstück 138/3, Flur 1, Gemarkung Müritz, ein Mehrfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen zu errichten.

Im Geltungsbereich 2 wurde beantragt, für einen Anbau an das vorhandene Wohngebäude auf dem Flurstück 133/11, Flur 1, Gemarkung Müritz, die Baugrenze in östliche Richtung zu erweitern. Darüber hinaus wurde eine Erweiterung des Geltungsbereiches 2 um die Schuppenstruktur nach Süden beantragt, um hier Mitarbeiterwohnungen zu schaffen.

Zum Geltungsbereich 3 liegen zwei Anträge vor, die beide die Erweiterung der Baugrenzen beinhalten, die aufgrund der Grundstücksteilung notwendig wird. Für die Flurstücke 79/6 und 79/7, Flur 1, Gemarkung Müritz, soll daher nun die Anpassung der Baugrenzen erfolgen.

Für die Grundstücke im Geltungsbereich 4, der den Geltungsbereich mit umfasst, sind die Geländehöhen und die entsprechend festgesetzten Gebäudehöhen der hergestellten Erschließungsstraße anzupassen.

Das Instrument des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB dient der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereiches und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Im Geltungsbereich dieses bereits teilweise umgesetzten Bebauungsplanes werden mit der vorliegenden Änderung u.a. Nachverdichtungen planungsrechtlich vorbereitet. Im beschleunigten Verfahren entfällt die Notwendigkeit der Aufstellung eines formalen Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 BauGB. Trotzdem sind die Umweltbelange, u.a. in Bezug auf den Gehölz- und Artenschutz, angemessen zu berücksichtigen.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Graal-Müritz liegt im Nordosten des Landkreises Rostock, nordöstlich der Hansestadt Rostock. Das Plangebiet der Ursprungsplanung bezieht sich auf Flächen zwischen der Ribnitzer Straße und den Müritzer Wiesen im nördlichen Bereich von Graal-Müritz. Die vorliegende 7. Änderung umfasst vier Geltungsbereiche.

Der Geltungsbereich 1 bezieht sich auf das Flurstück 138/3 der Flur 1 in der Gemarkung Müritz. Die Flurstücke 133/11, 133/8 (teilw.), 133/6 (teilw.) sowie 133/5 (teilw.) liegen im Geltungsbereich 2. Der Geltungsbereich 3 umfasst die Flurstücke 79/6 und 79/7 (teilw.) sowie der Geltungsbereich 4 Teile der Flurstücke 79/4, 79/8, 79/15, 85/16, 85/17, 85/19, 85/21, 85/22, 85/23, 85/30, 86/12, 86/13, 86/14, 86/15, 86/17, 86/18, sowie die Flurstücke 86/10, 86/22, 86/23, 86/24 der Flur 1 in der Gemarkung Müritz.

1.3 Flächennutzungsplan und Planungsrecht

Die Gemeinde Graal-Müritz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, in der Fassung der 1. Änderung. Die Geltungsbereiche 1 und 2 liegen innerhalb der dargestellten Gemischten Bauflächen mit der Nummer 2 sowie die Geltungsbereiche 3 und 4 innerhalb der Wohnbaufläche mit der Nummer 17.

Die Ziele der 7. Änderung des Bebauungsplanes sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682),

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Gemeinde Graal-Müritz, Ribnitzer Straße 21 in 18181 Graal-Müritz, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen dienen ein Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK), Stand: Januar 2021, die topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2021, der rechtskräftige Bebauungsplan sowie eigene Erhebungen.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Der **Geltungsbereich 1** bezieht sich auf ein Eckgrundstück der Straßen „Zur Seebrücke“ und Buchenkampweg. Im vorderen, südlichen Grundstücksbereich befindet sich ein denkmalgeschütztes Haus mit zwei Vollgeschossen. Das Gebäude mit einer Backsteinfassade hat ein flach geneigtes Walmdach und einen seitlichen, eingeschossigen Anbau. Die rückwärtigen Grundstücksflächen dienen als Garten- und Stellplatzflächen und sind mit Nebengebäuden bebaut. Die fußläufige Erschließung erfolgt von Süden. Die Grundstückszufahrt für Kraftfahrzeuge liegt westlich am Buchenkampweg. Nördlich dieser Grundstückseinfahrt befinden sich zwei sehr große, gesetzlich geschützte Bäume, eine Buche und eine Eiche.

Im **Geltungsbereich 2** liegen zwei unterschiedlich genutzte Flächen. Im Norden ist ein Wohnhaus mit steilgeneigtem Dach im Bestand vorhanden, das aus nordwestlicher Richtung über den Buchenkampweg verkehrlich erschlossen ist.

Die daran südlich anschließenden Nebenanlagen und -gebäude gehören zu einer Bäckerei. Dazu zählt auch ein altes, zweigeschossiges Stall-/Scheunengebäude, das direkt an der östlichen Grundstücksgrenze liegt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die südliche Grundstückszufahrt. Im Süden des Geltungsbereiches, direkt an der Straße „Zur Seebrücke“ wird das vorhandene, zweigeschossige Gebäude auch von der Bäckerei genutzt.

Der **Geltungsbereich 3** bezieht sich auf bisher unbebaute Grundstücke. Für westliche Flächen wurden Geländeauffüllungen vorgenommen, um eine etwa höhengleiche Anbindung an die neue Erschließungsstraße zu ermöglichen. Die östlichen Geländeflächen liegen unterhalb des Straßenniveaus.

Im **Geltungsbereich 4** wurden die verkehrlichen Erschließungsanlagen neu hergestellt. Bauvorhaben wurden teilweise bereits umgesetzt.

2.2 Städtebauliches Konzept und Ziele der Änderung

Der **Geltungsbereich 1** bezieht sich auf das westlichste Flurstück des ursprünglichen Plangebietes, innerhalb eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO, auf Teile der Baugebiete 39 und 40. Auf den rückwärtigen Flächen, nördlich eines denkmalgeschützten Gebäudes, sollen die überbaubaren Flächen erweitert werden, um ein weiteres Wohngebäude im Baugebiet 39.1 errichten zu können. Im Bereich der geschützten Bäume an der westlichen Grundstückseite werden die Baugrenzen zurückgenommen, um eine Beeinträchtigung von Wurzelschutzbereichen der geschützten Bäume zu reduzieren. Eine Grundstückszufahrt ist westlich vorhanden.

Die überbaubare Grundstücksfläche hält einen Abstand von 3,0 m zum Buchenkampweg sowie zum östlichen Nachbargrundstück ein. Die nördlichsten Grundstücksflächen sollen möglichst für eine Grüngestaltung und ggf. für erforderliche Nebenanlagen freigehalten werden. Darüber hinaus werden Abstandsflächen zum benachbarten Wohnhaus berücksichtigt. Die zulässige Grundflächenzahl wird für das Baugebiet 39.1 von 0,25 auf 0,3 erhöht, um eine Nachverdichtung zu ermöglichen, was dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden dient. Dabei werden trotzdem die Ziele der Gemeinde für eine weniger starke Versiegelung berücksichtigt.

Innerhalb des Baugebietes 39.1 sind je Einzelhaus maximal vier Wohnungen zulässig. Damit soll die Schaffung von benötigtem Mietwohnraum gefördert werden. Mit der Reglementierung der Zahl der Wohneinheiten nimmt die Gemeinde Einfluss auf die Größe des Gebäudes sowie auf den Nutzungsdruck für die Freiflächen, z.B. für die Herstellung von Stellplätzen. Eine zu starke bauliche Verdichtung soll aber vermieden werden. Daher soll das Gebäude auf zwei Vollgeschosse begrenzt werden.

Die zulässige Dachneigung für den Neubau wird mit maximal 20° bestimmt. Die Oberkante des Gebäude darf maximal 8,50 m bei einer maximalen Traufhöhe von 6,50 m betragen. Diese Festsetzungen sollen dem Schutz des Ortsbildes dienen. Das rückwärtig gelegene, neue Gebäude muss über die vorhandene Zufahrt am Buchenkampweg erschlossen werden, um die großen Bäume nicht zu beeinträchtigen.

Der **Geltungsbereich 2** liegt im Westen des ursprünglichen Plangebietes und bezieht sich auf Teile der ursprünglichen Baugebiete 39 und 40, die als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO bestimmt sind. Die östliche Baugrenze in diesem Änderungsbe- reich ist in der bisher rechtskräftigen Fassung in einem Abstand von 10,0 m festge- setzt. Hier wurden Flächen von einer Überbauung mit Hauptnutzungen freigehalten, um eine mögliche Trasse für eine verkehrliche Verbindung in Nord-Süd-Richtung of- fen zu halten. Diese mögliche Verkehrsstrasse ist jedoch heute nicht mehr erforder- lich, daher wird die überbaubare Fläche mit der vorliegenden 7. Änderung nach Os- ten erweitert.

Dies ermöglicht zum einen u.a. eine bauliche Erweiterung des nördlich gelegenen Wohnhauses im Baugebiet 39.2.

Im Osten des Geltungsbereiches ist im Bestand, grenzständig zum östlichen Flur- stück, ein altes Stall-/Scheunengebäude vorhanden. Mit der vorliegenden Änderun- gen sollen zum anderen Möglichkeiten geschaffen werden, dieses alte Gebäude zu Wohnzwecken umzubauen. Daher wird die überbaubare Grundstücksfläche in die- sem Bereich entsprechend dem Bestand direkt an der Nachbargrenze festgesetzt. Es gilt nun für das Baugebiet 39.2 die abweichende Bauweise. Innerhalb der festge- setzten Baugrenze darf an die östliche Grundstücksgrenze herangebaut werden. Mit einer Wohnnutzung innerhalb des umgebauten Gebäudes entstehen Abstandsflä- chen, die als Baulast auf dem Nachbargrundstück zu sichern sind, sofern der Nach- bar im Rahmen einer sogenannten Abstandsflächen-Übernahmeerklärung sein Ein- verständnis dazu gegeben hat. Der Nachbar darf dann seinerseits die auf sein Grundstück ragende Abstandsfläche nicht überbauen und es gilt das Überdeckungs- verbot, d.h. Abstandsflächen dürfen sich auf diesem Grundstück nicht überdecken (siehe dazu § 6 LBauO M-V).

Die zulässige Grundflächenzahl wird für das Baugebiet 39.2 von 0,25 auf 0,4 erhöht, um eine Nachverdichtung zu ermöglichen, was dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden dient. Dabei werden trotzdem die Ziele der Gemeinde für eine weniger starke Versiegelung berücksichtigt. Die maximal zulässige Traufhöhe wird mit 7,0 m und die maximal zulässige Oberkante der Gebäude mit 10,0 m bestimmt. Damit wer- den mit der vorliegenden Änderung die Gebäudekubaturen des vorhandenen Wohn- hauses sowie des bestehenden zweigeschossigen Stall-/Scheunengebäude beach- tet.

Der **Geltungsbereich 3** bezieht sich auf nordwestliche Flächen des Baugebietes 30. Hier war zunächst die Errichtung eines Doppelhauses vorgesehen. Dies konnte je- doch nicht realisiert werden. Nun sind zwei Einzelhäuser vorgesehen. Mit der erfolg- ten Grundstücksteilung (für ein Doppelhaus) ist eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke allerdings nicht möglich. Das festgesetzte Baufenster ist für zwei Ein- zelhäuser nicht ausreichend dimensioniert. Mit der vorliegenden Änderung erfolgt daher die Erweiterung der Baugrenzen. In Richtung Nordosten hält die Baugrenze einen Abstand von 3,0 m und im Nordwesten von 5,0 m zu den Erschließungsstra- ßen ein. Zur südwestlichen Grünfläche werden 1,60 m bzw. 2,60 m berücksichtigt.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen im Geltungsbereich 3 um maximal 1,50 m für Balkone überschritten werden. Mit dieser geringfügigen Überschreitung wird die Schaffung von Außenwohnbereichen insbesondere für das kleine, östliche Grund- stück unterstützt.

Abweichend von der Festsetzung 1.3 der Ursprungsplanung, die eine Mindestgrundstücksgröße 400 m² für Einzelhäuser vorgibt, werden im Geltungsbereich 3 keine Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt, da das östliche Grundstück kleiner als 400 m² ist.

Der **Geltungsbereich 4** bezieht sich auf die Baugebiete 25, 26, 27 und 30 der Ursprungsplanung. Aufgrund des Hochwasserschutzes bestehen Anforderungen zur Geländehöhe für die Errichtung von baulichen Anlagen. Die erforderliche Geländehöhe liegt bei 2,0 m NN. Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Ursprungsplanung wurde davon ausgegangen, dass diese Höhe auch als Bezugspunkt für festgesetzte Höhen herangezogen wird. Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes wurde das Gelände für die Erschließungsstraßen jedoch höher aufgefüllt, um den geordneten Abfluss des Abwassers zu gewährleisten. Dadurch liegen die Baugrundstücke unterhalb der Straßenoberkante, was städtebaulich nicht gewollt ist.

Daher erfolgt im Zuge der vorliegenden Änderung die Anpassung des Bezugspunktes. Dieser wird nun mit der Höhe der Oberkante der Straßenoberfläche der Planstraßen definiert. Die Planstraßen sind bereits fertiggestellt, daher können diese Höhenpunkte in der Örtlichkeit herangezogen werden.

Als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhenangaben in den Baugebieten 25, 26 und 27 gilt die Höhe der Oberkante der angrenzenden ausgebauten Planstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

Als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhenangaben im Baugebiet 30 gilt die Höhe von 2,60 m NN. Hier wird der Bezugspunkt genau definiert. Das Baugebiet 30 kann über verschiedene Planstraßen erschlossen werden. Die nun festgesetzte Höhe bezieht sich in etwa auf das Höhenniveau des südöstlichen Straßenabschnittes. Damit werden die Gebäude im Baugebiet 30 etwa auf gleichem Höheniveau errichtet werden können. Mit dem nun definierten Bezugspunkt ist die Umsetzung der Festsetzungen der Ursprungsplanung zu den Gebäudehöhen möglich.

Für die Geltungsbereiche 1 bis 4 der vorliegenden 7. Änderung gilt, dass alle übrigen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5-6.7-94 in der Fassung der 6. Änderung uneingeschränkt weiterhin fortgelten.

2.3 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließungsanlagen (Planstraßen) für die betroffenen Änderungsbereiche sind bereits vollständig hergestellt. Es erfolgte die Anbindung an vorhandene Straßen und Wege. Die verkehrliche Erschließung ist gesichert.

2.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche der Geltungsbereiche innerhalb der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5-6.7-94 beträgt insgesamt rund 1,3 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tabelle 1: Flächenbilanz, gerundete Werte

Flächennutzung		Flächengröße in m²
Geltungsbereich 1 Mischgebiete	1.545 m ²	1.545
Geltungsbereich 2 Mischgebiete	2.025 m ²	2.025
Geltungsbereich 3 Allgemeine Wohngebiete	745 m ²	745
Geltungsbereich 4 Allgemeine Wohngebiete Straßenverkehrsflächen	7.115 m ² 1.485 m ²	8.600
Gesamtfläche der Änderungsbereiche		12.915

3. Ver- und Entsorgung

Die Anlagen für die technische Ver- und Entsorgung innerhalb der Änderungsbereiche wurden bereits vollständig hergestellt. Hausanschlussleitungen sind entsprechend an die öffentlichen Anlagen anzubinden.

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die öffentlichen Straßen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Graal-Müritz. Bebaute und unbebaute Baugrundstücke liegen vorrangig in privatem Eigentum. Die Kosten der Planung werden anteilig durch die betroffenen Grundstückseigentümer getragen.

5. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB

Geltungsbereich 1

Die Errichtung eines neuen Wohngebäudes und die Herstellung von Kfz-Stellplätzen ist im Bereich des Hausgartens des denkmalgeschützten Backsteinhauses „Haus Ina“ beabsichtigt. Der Garten ist geprägt von jüngeren Obstgehölzen und heimischen und nichtheimischen Sträuchern. Im westlichen Geltungsbereich stehen an der Grundstücksgrenze eine ältere Stiel-Eiche und eine Buche, jeweils mit Stammumfängen über 2,0 m. Damit unterliegen die Bäume dem Schutz nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V. Die Bäume sind in einem vitalen Zustand und prägen durch ihre Erscheinung den Buchenkampweg bzw. das Ortsbild auf positive Weise. Der Buchenkampweg fungiert auch als Zufahrt zum Parkplatz der Therme und hat

somit auch eine touristische Bedeutung. In diesem Bereich sollte die Qualität des Ortsbildes mit den prägenden Einzelbäumen daher erhalten bleiben.

Die bestehende Zufahrt zum Grundstück ist unversiegelt und liegt innerhalb des Kronenbereichs der Eiche.

Eine Beeinträchtigung der Bäume, einschließlich ihrer Wurzelbereiche (Kronentraufe zzgl. 1,5 m) ist unzulässig. Aus den genannten Gründen, um eine Beeinträchtigung der Bäume zu vermeiden, werden die Baugrenzen außerhalb der Wurzelbereiche (Kronentraufe zzgl. 1,5 m) angeordnet.

Um eine Schädigung des Wurzelbereiches im Plangebiet zu vermeiden, sind außerdem jegliche bau- und anlagenbedingte Beeinträchtigungen an geschützten Bäumen auszuschließen. Wurzelverletzende bzw. bodenverdichtende Tätigkeiten im Wurzelbereich sind unzulässig. Die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten sind ebenso unzulässig.

Die bestehende Zufahrt sollte deshalb unversiegelt bleiben und auch weiterhin genutzt werden.

Bei Beachtung dieser Hinweise können Beeinträchtigungen der geschützten Bäume ausgeschlossen werden.

Artenschutz: Es ist potentiell möglich, dass in Gehölzen brütende kommune Brutvogelarten in dem Hausgarten vorkommen. Um diese potentiell vorkommenden Brutvögel nach § 44 Abs. 1 Nr.1 bzw. Nr. 2 BNatSchG nicht direkt bei bau- und bauvorbereitenden Maßnahmen zu beeinträchtigen bzw. in deren Brutzeit erheblich zu stören, ist die Beseitigung von Gehölzen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres zulässig.



Abbildung 1: Naturschutzrechtlich relevanter Bestand in den Geltungsbereichen 1 und 2

Geltungsbereich 2

Dieser Geltungsbereich umfasst in der südlichen Hälfte ein Wohngebäude mit Bäckerei, Nebengebäude sowie versiegelte Hofflächen und mit Gehölzen bestockte Gartenflächen der ansässigen Bäckerei. Dort ist ein größeres Stechpalmen-Gebüsch vorhanden sowie ein zum Baum ausgewachsener Lebensbaum (*Thuja occidentalis*) und ein Haselgebüsch.

Im Norden des Geltungsbereiches befindet sich ein Wohnhaus mit Ziergarten, der hauptsächlich von Zierrasen geprägt ist. Zufahrten bestehen jeweils im Norden und im Süden.

Die Erweiterung der Baugrenze erfolgt im Bereich des Ziergartens im Norden des Geltungsbereiches sowie im Bereich von bereits bebauten Flächen. Naturschutzrechtliche Schutzobjekte sind somit nicht von dieser Erweiterung betroffen. Andere grünordnerische Belange sind ebenfalls nicht berührt.

Geltungsbereiche 3 und 4

Grünordnerische Belange werden durch die Änderungen in den Geltungsbereichen 3 und 4 nicht berührt.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Da die 7. Änderung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt und die überbaubare Fläche insgesamt eine Größe von 20.000 m² unterschreitet, entfällt die Anforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung.

6. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Mit der vorliegenden 7. Änderung ergeben sich keine Änderungen in Bezug auf die Belange des Immissionsschutzes. Die Festsetzungen aus der Ursprungsplanung gelten weiterhin fort.

7. Sonstiges

Innerhalb des Geltungsbereiches 1 ist ein Baudenkmal bekannt. Veränderungen in der Umgebung eines Denkmals sind gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

Die Geltungsbereiche der Änderung befinden sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung Graal-Müritz. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sowie der Schutzzoneverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet sind zu beachten.

Alle übrigen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften, Hinweise und Kennzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5-6.7-94 in der Fassung der 6. Änderung gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

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

Graal-Müritz, den

Die Bürgermeisterin

