

**V O R L A G E**  
**zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft**  
**am 13.07.2021**

**Betr.: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 "Bahngelände"**  
**Hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

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

**Zu A)**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Graal-Müritz hat nach pflichtgemäßem Ermessen in ihrer Sitzung am 17.12.2020 dem Antrag auf die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 „Bahngelände“ und der Einleitung des Bauleitplanverfahrens zugestimmt und den Aufstellungsbeschluss am 08.01.2021 gefasst.

Der Entwurf vom 29.04.2021 wurde im Bauausschuss am 08.06.2021 beraten und mit Änderungen zurückgestellt.

**Zu B)**

Eine Überarbeitung des Planentwurfes sollte in folgenden Punkten erfolgen:

- Ausschluss von Ferienwohnungen
- Eintragung Anzahl Vollgeschosse in der Planzeichnung WA 2.1
- Verlängerung der Planstraße
- Prüfung alternative Lärmschutzwand und Gestaltung
- GRZ WA 1.1: Änderung auf zwei Baufelder
- Darstellung der geplanten Eigentumsverhältnisse der Straßen und Grünanlagen
- Verantwortlichkeit der Pflege des Eidechsenquartiers

**Zu C)**

Die Regelung zur Übernahme der Planungskosten durch den privaten Antragsteller werden mit dem städtebaulichen Vertrag getroffen. Kosten für die Gemeinde entstehen nicht.

**Zu D)**

Die Planung im Innenbereich kann nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne die Notwendigkeit einer formalen Umweltprüfung durchgeführt werden. Im Änderungsbereich sind Belange von geschützten Einzelbäumen sowie des Artenschutzes zu beachten.

**Zu E) Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung den Aufstellungsbeschluss sowie den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 „Bahngelände“:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Graal-Müritz beschließt die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 "Bahngelände" gemäß § 2 und 8 i.V.m. § 13a BauGB.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von 0,8 ha bezieht sich auf Teile der Baugebiete WA 1 und WA 2 der Ursprungsplanung und umfasst die Flurstücke 45/12, 45/18, 45/26, 45/43 (teilw.) , 45/44 und 45/45 (teilw.) der Flur 2 in der Gemarkung Graal. Der Geltungsbereich der 2. Änderung liegt südöstlich der Bahnhofsstraße. Begrenzt wird das Plangebiet im Nordosten durch die Grundstücksflächen eines Restaurants, im Südosten durch Grundstücke mit Wohnbebauung sowie im Westen durch einen Lebensmittelmarkt mit Stellplatzfläche.

Planungsziel der 2. Änderung ist im Wesentlichen

- die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche mit Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) für eine Mehrfamilienhausbebauung im Baugebiet WA 1.1,
  - die Neuregelung der verkehrlichen Erschließung für das Baugebiet WA 2.1,
  - die geringfügige Erweiterung der Grundflächenzahl für das Baugebiet WA 2.1,
  - die Erhöhung der maximal zulässigen Traufhöhe und der maximal zulässigen Oberkante der Gebäude für die Baugebiete WA 1.1 und WA 2.1,
  - die Festsetzung von Teilen des ursprünglichen Baugebietes WA 1 als Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel mit der Zweckbestimmung für Stellplatzflächen gemäß der tatsächlichen Bestandsnutzung,
  - die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen,
  - die Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften zu Solaranlagen auf Dächern, zur Gestaltung von Einfriedungen und Vorgärten sowie zu Werbeanlagen.
2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Graal-Müritz billigt den vorliegenden Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 und den Entwurf der Begründung dazu. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.
  3. Der Entwurf einschließlich der Begründung ist öffentlich auszulegen. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.
  4. Der Aufstellungsbeschluss sowie die öffentliche Auslegung sind gemäß Hauptsatzung der Gemeinde ortsüblich bekannt zu machen.

Petra Taraschewski  
Bauamt

#### **Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

davon anwesend: \_\_\_\_\_  
Ja- Stimmen: \_\_\_\_\_  
Nein- Stimmen: \_\_\_\_\_  
Stimmenthaltungen: \_\_\_\_\_