

V O R L A G E
zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft
am 14.09.2021

Betr.: Bebauungsplan Nr. 30-21 „Birkenallee“
Hier: Aufstellungsbeschluss

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

Zu A)

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

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

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

Zu B)

Der Bauausschuss wird um Zustimmung zum Aufstellungsbeschluss gebeten. Damit wird die Verwaltung in die Lage versetzt, das für die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderliche Verfahren durchzuführen.

Zu C)

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

Zu D)

Die Planung im Innenbereich wird nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren ohne die Notwendigkeit einer formalen Umweltprüfung durchgeführt. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten.

Zu E) Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 30-21 mit der Gebietsbezeichnung „Birkenallee“:

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

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

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

2. Es wird folgendes Planungsziel verfolgt:
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der bauliche Bestand innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO gesichert werden. Das Wohngebiet soll überwiegend dem Dauerwohnen dienen. Ferienwohnungen sollen nur untergeordnet zulässig sein. Die bauliche Entwicklung und Verdichtung soll, u.a. durch die Begrenzung der überbaubaren Fläche sowie der Gebäudehöhe, gesteuert werden.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß Hauptsatzung der Gemeinde Graal-Müritz ortsüblich bekannt zu machen.

Petra Taraschewski
SGL Bauamt

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

davon anwesend: _____
Ja- Stimmen: _____
Nein- Stimmen: _____
Stimmenthaltungen: _____