

SATZUNG DER GEMEINDE GRAAL-MÜRITZ

über die

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05
für das Gebiet „Bahngelände“

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 03.01.2022

Landkreis RostockDer Landrat
Amt für Kreisentwicklung

Landkreis Rostock - August-Bebel-Straße 3 - 18209 Bad Doberan

Gemeinde Graal-Müritz
Ribnitzer Straße 21
18181 Graal-MüritzBei Rückfragen und Antworten:
Außenstelle Bad Doberan**Ihr Zeichen:****Unser Zeichen:** 036-022h-BP02302-
E210702**Name:** Annemarie Hase
Telefon: +49 3843 755-61121
Telefax: +49 3843 755-10800
E-Mail: Annemarie.Hase@lkros.de
Zimmer: Haus II - Zimmer U2.10**Datum:** 29.10.2021**Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 „Bahngelände“ der Gemeinde Graal-Müritz****hier: Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 13a Abs. 2 i. V. m. 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch den Landkreis Rostock als Träger öffentlicher Belange wird folgende Stellungnahme zum oben genannten Planentwurf (Stand: 02.07.2021) abgegeben:

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 strebt die Gemeinde Graal-Müritz an, dem derzeit erhöhten Wohnraumbedarf in Graal-Müritz durch eine Erhöhung des zulässigen Maßes der Nutzung Rechnung zu tragen und damit eine städtebauliche Verdichtung planungsrechtlich vorzubereiten. Die verkehrliche Erschließung der Bebauung in der zweiten Reihe wird neu geregelt. Angedacht sind nun eine Mehrfamilienhausbebauung an der Bahnhofstraße mit einer größeren Anzahl von Miet- bzw. Eigentumswohnungen sowie eine Tiefgarage. Das Änderungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

1. Textliche Festsetzung 2.1

In Bezug auf die Festsetzung 2.1 (Teil B Text) sind ein unterer sowie ein oberer Bezugspunkt - wie auch bei Festsetzung 2.2 erfolgt - zu bestimmen. Diese gehen aus der vorgenannten Festsetzung im Entwurf nicht eindeutig hervor.

Die Gemeinde nimmt die Ausführungen zu den Planungszielen zur Kenntnis.

zu 1. Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt. Die Höhe des Garagengeschosses wird zum Schutz des Ortsbildes bestimmt und steht daher konkret in Bezug mit der Geländehöhe. In der Festsetzung wird „hergestellte“ vor Geländehöhe ergänzt.

Hauptsitz Güstrow Am Wall 3 - 5 18273 Güstrow Telefon: 03843 755-0 Telefax: 03843 755-10800	Außenstelle Bad Doberan August-Bebel-Straße 3 18209 Bad Doberan Telefon: 03843 755-0 Telefax: 03843 755-10810	Allgemeine Sprechzeiten: Dienstag: 8:30 - 12:00 Uhr 13:30 - 16:00 Uhr Donnerstag: 8:30 - 12:00 Uhr 13:30 - 17:00 Uhr und nach Vereinbarung	Internationale Bankverbindung: Ostseesparkasse Rostock BIC: NOLADE21ROS IBAN: DE58 1305 0000 0605 1111 11 Internet: www.landkreis-rostock.de E-Mail: info@lkros.de
--	--	--	--

2. Begründung zu § 13a BauGB

In der Begründung zu dem o. g. Bebauungsplan wird aus planungsrechtlicher Sicht nicht ausreichend begründet, warum die vorliegende Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Hierbei fehlen u. a. noch Aussagen zu den in § 13a Abs. 1 S. 4 und S. 5 BauGB genannten Punkten. Dies ist in die Begründung noch aufzunehmen.

Hinsichtlich der Flächenbilanz (gem. Begründung unter Punkt 2.5) ist diese noch zusätzlich nach der im Entwurf festgelegten Grundflächenzahl zu bilanzieren.

3. Verfahrensvermerke

„In § 4a Absatz 4 Satz 1 BauGB wird angeordnet, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung auch in das Internet einzustellen ist. Zudem wird vorgesehen, dass die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB öffentlich auszulegenden Unterlagen zusätzlich im Internet zu veröffentlichen sind (Artikel 6 Absatz 5 Satz 2 iVm Absatz 3 UVP-Richtlinie; vgl. auch Erwägungsgrund 18). Der Verpflichtung zur Einstellung in das Internet ist genügt, wenn die auszulegenden Unterlagen, etwa über das Internetportal der Gemeinde, für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sind.

Darüber hinaus sind sie über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Die Verpflichtung zur Einrichtung der zentralen Internetportale ergibt sich aus Artikel 6 Absatz 5 UVP-Richtlinie und wird durch das UVPG umgesetzt.“ (Quelle: EZBK/Krautzberger, 141. EL Februar 2021, BauGB § 4a Rn. 34)

Aus den Verfahrensvermerken geht hervor, dass die ortsübliche Bekanntmachung auf der Internetseite des Amtes veröffentlicht wurde. Aus den Verfahrensvermerken geht nicht eindeutig hervor, ob auch die auszulegenden Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde veröffentlicht worden sind. Die eben genannte Vorschrift regelt zudem, dass die auszulegenden Unterlagen über ein zentrales Internetportal zugänglich zu machen sind.

Der Gemeinde wird empfohlen, zu recherchieren, ob die Voraussetzungen dafür bestehen, die auszulegenden Unterlagen über ein zentrales Internetportal einzustellen. Auf die Verpflichtung zur Durchführung des Verfahrensschrittes wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass alle Verfahrensvermerke zu siegeln und von der Bürgermeisterin zu unterschreiben sind. Die Verfahrensvermerke dienen dem Nachweis der rechtskonformen Durchführung des Planaufstellungsverfahrens. Sie können unter Umständen bei der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von Bedeutung sein. Durch ihre Unterzeichnung und Siegelung erhalten sie den Charakter und die Beweiskraft öffentlicher Urkunden. Inhaltlich müssen sie daher eindeutig sein und dem vollständigen Verfahrensverlauf entsprechen.

4. Durch das Amt für Kreisentwicklung wurden die berührten Fachämter des Landkreises Rostock beteiligt.

Die in der Anlage beigefügten Fachstellungnahmen der Ämter:

- Amt für Straßenbau und Verkehr (Amt 65)

zu 2. Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung zur Anwendbarkeit des § 13a BauGB wird ergänzt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Flächenbilanzierung zielt auf die Art der Nutzungen innerhalb des Plangebietes ab. Eine Bilanzierung der zulässigen Grundfläche ist an dieser Stelle unüblich.

zu 3.

Die Hinweise wurden seitens der Gemeinde teilweise berücksichtigt. Der Hinweis wird berücksichtigt, die Verfahrensvermerke werden entsprechend ergänzt. Die Unterlagen der Planung waren auch auf der Internetseite der Gemeinde verfügbar.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird berücksichtigt, die Verfahrensvermerke werden entsprechend ergänzt. Die Unterlagen der Planung waren auch auf der Internetseite der Gemeinde verfügbar.

Die Gemeinde prüft die Möglichkeit zur Einstellung der Planunterlagen in ein zentrales Internetportal des Landes M-V.

Die Hinweise werden berücksichtigt. Im Zuge der Satzungsausfertigung erfolgt die Siegelung der Verfahrensvermerke.

zu 4. Die Fachstellungnahmen der berührten Ämter sind nachfolgend in die Abwägung eingestellt.

- 652 Sachgebiet Straßenverkehr vom 23.09.2021
- Umweltamt (Amt 66)
 - 661 Untere Naturschutzbehörde vom 24.09.2021
 - 662 Untere Wasserbehörde vom 21.09.2021
 - 664 Untere Bodenschutzbehörde vom 02.09.2021
 - 665 Untere Immissionsschutzbehörde vom 22.09.2021

sind Bestandteile dieser Stellungnahme.

Die für die Satzung relevanten Inhalte der Fachstellungen sind gleichfalls entsprechend zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Fink
Amtsleiter

Anlage:
Stellungnahmen der Fachämter des Landkreises Rostock

Ordnungs- und
Straßenverkehrsamt

Bad Doberan, 23.09.2021
II 32 6 060 3211-01-*49*

Amt für Kreisentwicklung
SG Bauleitplanung

Auskunft erteilt: Herr Adler
Tel.: 03843 75565213

- im Hause -

2. Änderung B-Plan Nr. 23-5, „Bahngelände“ der Gemeinde Graal Müritz Entwurf Stand: 02 Juli 2021

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Zum o.g. Bauleitplan werden folgende Anregungen, auch bereits in Hinsicht auf die nachfolgende Erschließungsplanung, gegeben:

1. Es wird angeregt, die von ständigen Sichthindernissen freizuhaltenen Sichtfelder an Knotenpunkten/Einmündungen der Bahnhofstraße (L22) für eine Geschwindigkeit von 50 km/h zu ermitteln und in der Planzeichnung dementsprechend festzusetzen.
Die Sichtfelder sind von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.
Die Wuchshöhe von Hecken und Sträuchern im Sichtdreieck ist auf max. 0,80 m zu begrenzen.
Bäume im Sichtdreieck sind bis zu einer Höhe von 2,50 m astfrei zu halten.
2. Müllbehälterstandflächen dürfen sich nicht im Sichtdreieck befinden.
Es wird empfohlen, eine diesbezügliche im Plan dargestellte Fläche zu verlegen.
3. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Planstraße zum WA 2.1 und die Wendeanlage mit anschließender Grünfläche als beruhigtes Quartier angelegt werden soll, um z.B. zum Kinderspiel genutzt werden kann.
Sofern diese Planstraße eine öffentliche Verkehrsfläche und zudem als verkehrsberuhigter Bereich gekennzeichnet werden soll, sind bauliche Voraussetzungen zu schaffen.
4. Es wird empfohlen, einen Mindestabstand von 3,00 m für Nebenanlagen, Garagen und Carports zur Straßenbegrenzungslinie nicht zu unterschreiten.
Hiermit wird § 3 Abs. 1 GarVO MV Genüge getan.
5. Die Ausführungsplanung (Lageplan Straßenbau) ist zum gegebenen Zeitpunkt über das Planungsamt des Landkreises Rostock dem Straßenverkehrsamt zur Abgabe einer fachlichen Stellungnahme zuzuleiten.

Mit freundlichem Gruß
i.A.
Adler 
SB Verkehrsangelegenheiten

zu 1. Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. Die Sichtdreiecke werden entsprechend der zulässigen Geschwindigkeiten (30 bzw. 50 km/h) aufgenommen. Weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan werden nicht notwendig, da die Sichtdreiecke auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches fallen.

zu 2. Der Hinweis wird beachtet. Bei der im Plan dargestellten Fläche handelt es sich um eine temporäre Aufstellfläche am Tage der Abfuhr für wenige Grundstücke. Die Gemeinde geht davon aus, dass keine dauerhaften Sichtbeeinträchtigungen entstehen. In der Begründung wird ein Hinweis dazu aufgenommen.

zu 3. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nach aktuellem Stand ist diese Verkehrsfläche als private Mischverkehrsfläche vorgesehen. Entsprechende Kennzeichnungen sind vorgesehen.

zu 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bestimmungen der Garagenverordnung beziehen sich auf den Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen. Die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes werden als private Zuwegungen ausgebaut, daher ergeben sich keine Änderungen.

zu 5. Die Hinweise werden künftig berücksichtigt.

Landkreis Rostock
Umweltamt
Untere Naturschutzbehörde

Güstrow, 24.09.2021
Unser Az: 66.0-51.10.10-5-212

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 036-022h-BP02302-E21702
Vorhaben: 2. Änderung B-Plan Nr. 23-5 "Bahngelände" der Gemeinde Graal-Müritz
Vorhabensträger: Gemeinde Graal-Müritz

Aus Sicht der Untere Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen den o.g. B-Plan-Entwurf.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Duwe

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens der unteren Naturschutzbehörde gegen die Planung keine Bedenken bestehen.

Landkreis Rostock
Umweltamt
Untere Wasserbehörde

Güstrow, 21.09.2021
Unser Az: 66.0-51.10.10-5-212

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 036-022h-BP02302-E21702
Vorhaben: 2. Änderung B-Plan Nr. 23-5 "Bahngelände" der Gemeinde Graal-Müritz
Vorhabensträger: Gemeinde Graal-Müritz

Seitens der unteren Wasserbehörde kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Stellungnahme abgegeben werden.

Begründung:

Auf Grund der Lage des B-Planes in der Trinkwasserschutzzone II wurde bereits bei den vorherigen Planungen darauf verwiesen, dass „*die Errichtung von baulichen Anlagen nur bedingt möglich; die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sowie die Errichtung von Erdwärmensonden und die Bohrung von Brunnen zur gärtnerischen Beregnung als dauerhafte Erdaufschlüsse verboten*“ ist.

Des Weiteren wurde auf den Tatbestand nach § 136 Abs. 3 LWaG verwiesen, der auf **gesondertem Antrag** Ausnahmen von den Verboten zulassen kann. Dieser ist durch die untere Wasserbehörde zu bescheiden. Die Ausnahmeregelung kann nur für die Errichtung der baulichen Anlagen, unter bestimmten Voraussetzungen, erteilt werden. Dies wird in den Hinweisen nicht explizit erwähnt und suggeriert, dass auch für die Verbotstatbestände (Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und Erdaufschlüsse) eine Ausnahme möglich wäre. Deshalb sollte der „Ausnahmesatz“ gestrichen werden.

Neu in dem jetzigen Entwurf ist die geplante Errichtung von Wohnbauten mit Tiefgaragen. Diese Abgrabungen in den Untergrund ist in der Trinkwasserschutzzone II als sehr kritisch einzustufen. Um seitens der unteren Wasserbehörde eine endgültige Stellungnahme abgeben zu können, sind die Auswirkungen der Tiefgaragen auf die regionalen Strömungsverhältnisse im Nahbereich der Trinkwasserfassung durch eine numerische Strömungsmodellierung nachzuweisen. In diesem Zusammenhang sind auch die Auswirkungen von notwendige Grundwasserabsenkungsmaßnahmen zu beleuchten.

Es wird empfohlen, die Aufgabenstellung für das hydrogeologische Gutachten mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Unabhängig von den o.g. Ausführungen wird nochmals darauf verwiesen, dass seitens der Gemeinde ein Antrag auf Ausnahme zur Aufstellung des B-Planes gemäß § 136 Abs. 3 LWaG zu stellen ist.

Gez. Iiona Schullig

Mit der zuständigen unteren Wasserbehörde haben Abstimmungen stattgefunden. Daraufhin liegt eine weitere Stellungnahmen mit Schreiben vom 29.11.2021 vor, die nachfolgend in die Abwägung eingestellt ist.

Landkreis RostockDer Landrat
Umweltamt

Landkreis Rostock - Postfach 14 55 - 18264 Güstrow

Bei Rückfragen und Antworten:
Hauptsitz Güstrow**Ihr Zeichen:**
Unser Zeichen: 66.0-51.10.10-5-212**Name:** Erik Buske
Telefon: +49 3843 755-66204
Telefax: +49 3843 755-66804
E-Mail: Erik.Buske@lkros.de
Zimmer: Zimmer 3.228
Datum: 29.11.2021**036-022h-BP02302-E21702 Gr.-M. 2.Änd. BPl. Nr.23-5**

Hier: Auflagen B-Plan

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-5 ist ein Änderungsantrag nach § § 136 Abs. 3 LWaG notwendig. Dem **Antrag auf Ausnahme von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen der Schutzgebietsverordnung** kann unter folgenden Auflagen zugestimmt werden.

1. 1. Bau einer Tiefgarage

Dem Bau einer Tiefgarage kann nur zugestimmt werden, wenn die Bauausführung sowie der Endzustand, gutachterlich und unter Abstimmung der unteren Wasserbehörde bestätigt, keine negativen Auswirkungen auf die Wasserfassung Gral Müritz sowie den Schutzzweck des zugehörigen Schutzgebietes 2 hat.

2. 2. generelle Bebauung

Folgende Auflagen sind bei der generellen Bebauung zu beachten:

Auflagen zum Bauen in der Trinkwasserschutzzone II

2.1 Allgemeine Schutzvorkehrungen während der Bauphase:

- Eingesetzte Maschinen und Fahrzeuge dürfen keine Schmier- oder Betriebsstoffe verlieren.
- Baufahrzeuge sind vorzugsweise auf befestigten Flächen abzustellen. Falls dies nicht möglich ist, sind Auffangwannen oder Ölbindevliese einzusetzen.
- Unbedingt vor Ort benötigte Schmier- oder Betriebsstoffgebinde sind überdacht und in Auffangwannen zu lagern
- Ölbindemittel und/oder Ölbindevliese sind aus Vorsorgegründen bereitzuhalten. Gleiches gilt für die notwendige Gerätschaft zur Entfernung von gebundenen Schmier- oder Betriebsstoffen, wie Schaufeln, Wannen etc.
- Bautoiletten müssen mit dichten Fäkalienbehältern ausgestattet sein

Hauptsitz Güstrow
Am Wall 3 - 5
18273 Güstrow
Telefon: 03843 755-0
Telefax: 03843 755-10800**Außenstelle Bad Doberan**
August-Bebel-Straße 3
18209 Bad Doberan
Telefon: 03843 755-0
Telefax: 03843 755-10810**Allgemeine Sprechzeiten:**
Dienstag: 8:30 - 12:00 Uhr
13:30 - 16:00 Uhr
Donnerstag: 8:30 - 12:00 Uhr
13:30 - 17:00 Uhr
und nach Vereinbarung**Internationale Bankverbindung:**
Ostseesparkasse Rostock
BIC: NOLADE21ROS
IBAN: DE58 1305 0000 0605 1111 11
Internet: www.landkreis-rostock.de
E-Mail: info@lkros.de

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass dem Antrag auf Ausnahme von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen der Schutzgebietsverordnung unter den folgenden Auflagen zugestimmt wird.

zu 1. Die Auflagen zum Bau einer Tiefgarage werden in die Hinweise sowie in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen. Diese sind im Rahmen der weiterführenden Planungen zu berücksichtigen.

zu 2. Die Anregungen werden berücksichtigt.

zu 2.1 Die Auflagen zu den allgemeinen Schutzvorkehrungen während der Bauphase werden in die Hinweise des Bebauungsplanes sowie in die Begründung aufgenommen und sind im Rahmen der Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

2.2 Bauausführung:

- Es ist zu beachten, dass auf den Sondergebietsflächen die Rohwasserleitungstrasse von der Wasserfassung zum Wasserwerk Graal-Müritz verläuft und auf Höhe der geplanten Zufahrt in das B-Plangebiet die Bahnhofstraße quert. Ein Befahren während der Bauphase oder die Lagerung von Baumaterial ist nicht zulässig. Die Trasse ist vollständig frei zu halten. In Abstimmung mit der Nordwasser GmbH ist die Rohwasserleitung über die gesamte Dauer der Baumaßnahmen zu sichern.
- Die Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen ist unzulässig.
- Bodenaustausch im WA 2.1 (DHH) hat nur im Rahmen des für die Herstellung der Bodenplatten erforderlichen Umfangs zu erfolgen.
- Der Einbau von Böden ist nur entsprechend Bodenklasse Z0 (LAGA M20) zulässig.
- keine wesentliche Minderung der Grundwasserüberdeckung (Bodenbetrag minimieren)
- Bauschutt darf nicht auf dem Grundstück zwischengelagert werden und ist direkt in Container zu füllen
- Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) sowie die Errichtung von Erdwärmesonden und Brunnen ist untersagt

2.3 Stellplätze:

- Stellplätze sind weitgehend flüssigkeitsdicht mit Bodenablauf auszubilden (ohne Versickerung). Der Bodenablauf ist an das Niederschlagswassersystem anzuschließen.
- Einzelne private Pkw-Stellplätze in Wohngebieten, die beaufsichtigt werden und einen geringen Belegungswechsel aufweisen, dürfen wasserdurchlässig ausgeführt werden

2.4 Erschließung und Abwasser:

- Die Planungsgrundsätze der Nordwasser GmbH sind zu beachten.
- Straßen- und Wegebau hat undurchlässig mit Entwässerungseinrichtungen zu erfolgen.
- Der Einbau von Betonrecycling ist nicht zulässig.
- Der Nachweis der Dichtheit der Abwasserleitungen einschl. Schächte ist zu erbringen.
- Es sind dichte und standfeste Bankette herzustellen.

3. Für die Umsetzung dieser Auflagen sind diese mit in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. Buske

zu 2.2 Die Hinweise zum Trassenverlauf der Rohwasserleitung werden in die Begründung aufgenommen. Die Unzulässigkeit der Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen ist bereits Bestandteil der örtlichen Bauvorschriften. Die Auflagen zur Bauausführung werden in die Hinweise des Bebauungsplanes sowie in die Begründung aufgenommen und sind im Rahmen der Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

zu 2.3 Die Auflagen zur Gestaltung bzw. Ausführung der Stellplätze werden in die Hinweise des Bebauungsplanes sowie in die Begründung aufgenommen und sind im Rahmen der weiterführenden Planungen zu berücksichtigen.

zu 2.4 Die Auflagen zu Erschließung und Abwasser werden in die Hinweise des Bebauungsplanes sowie in die Begründung aufgenommen und sind im Rahmen der weiterführenden Planungen und Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

zu 3. Die Anregung wird berücksichtigt. Die Auflagen werden in den Bebauungsplan, in die Hinweise und in die Begründung, aufgenommen.

Landkreis Rostock
Umweltamt
Untere Bodenschutzbehörde

Güstrow, 02.09.2021
Unser Az: 66.0-51.10.10-5-212

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 036-022h-BP02302-E21702
Vorhaben: 2. Änderung B-Plan Nr. 23-5 "Bahngelände" der Gemeinde Graal-Müritz
Vorhabensträger: Gemeinde Graal-Müritz

Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde gibt es keine Einwände gegen die vorgelegte 2. Änderung des B-Plans.

gez. Hadler

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde keine Einwände zur Planung bestehen.

Landkreis Rostock
Umweltamt
Untere Immissionsschutzbehörde

Güstrow, 22.09.2021
Unser Az: 66.0-51.10.10-5-212

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 036-022h-BP02302-E21702
Vorhaben: 2. Änderung B-Plan Nr. 23-5 "Bahngelände" der Gemeinde Graal-Müritz
Vorhabensträger: Gemeinde Graal-Müritz

Aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen den o.g. B-Plan-Entwurf.

In der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Seeburg vom 02.07.2021 wurde die Einwirkung von Verkehrslärmimmissionen der L22 und der Gewerbelärmimmissionen des bestehenden Lebensmittelmarktes sowie des Restaurants auf das Plangebiet beurteilt. Im Ergebnis wurde schlüssig festgestellt, dass sowohl passive als auch aktive Schallschutzmaßnahmen notwendig sind, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Hierfür wurden durch den Gutachter Festsetzungsvorschläge erarbeitet. Diese wurden von der Gemeinde sinngemäß in den Textteil des B-Planentwurfs übernommen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Natermann

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens der unteren Immissionsschutzbehörde keine Bedenken bestehen.

Aufgrund der Anregungen des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie erfolgte eine Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung sowie der Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan.

Landkreis Rostock

Der Landrat
Kreisordnungsamt
Brandschutzdienststelle



Landkreis Rostock - August-Bebel-Straße 3 - 18209 Bad Doberan

Planungsamt**SG Bauleitplanung**

Im Hause

Bei Rückfragen und Antworten:
Außenstelle Bad Doberan

Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: II 32 3 01

Name: Herr Knüppel
Telefon: 03843 – 755 32301
Telefax: 03843 – 755 32812
E-Mail: Ronald.Knueppel@LKROS.de
Zimmer: II 22

Datum: 22.11.2021

Stellungnahme zum Entwurf der 2. Änderung des B – Plan Nr. 23-5 036-022hBP02302, „Bahngelände“ der Gemeinde Graal-Müritz

Sehr geehrte Frau Baltzer,

zu dem oben eingereichten Entwurf der 2. Änderung des B-Planes Nr. 23-5 der Gemeinde Graal-Müritz erhalten Sie aus der Sicht des abwehrenden Brandschutzes nur die fachliche Zustimmung, wenn nachfolgende Hinweise eingearbeitet werden.

1. Der Löschwasserbedarf wird auf Grund der nicht definierten Materialien für den Dachbau (weiche Bedachung möglich) mit 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden festgelegt. Die Vorhaltung ist der Brandschutzdienststelle nachzuweisen.
2. Im Entwurf zum B-Plan wurde keine Festlegung zur Bedachung getätigt. Somit muss auch mit einer möglichen weichen Bedachung gerechnet werden. Daraus resultiert, dass für diesen B-Plan sich der Löschwasserbedarf für alle Bauflächen als Grundschutz verdoppeln würde. Es wird empfohlen eine harte Bedachung vorzuschreiben.
3. Die Anfahrtswege der Feuerwehr müssen den Anforderungen der DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr) entsprechen. Der geplante Wendehammer muss ebenfalls der DIN 14090 entsprechen.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag


Ronald Knüppel
Sachbearbeiter Brandschutz

Die Gemeinde berücksichtigt die Hinweise wie folgt:

zu 1. und zu 2. Es wird eine örtliche Bauvorschrift aufgenommen: Innerhalb des Plangebiet sind die Dächer der Hauptgebäude nur als Harddach (nur mit harter Bedachung) zulässig. Die Begründung wird ebenfalls ergänzt.

zu 3. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die Anforderungen für die Anfahrtswege der Feuerwehr entsprechend zu berücksichtigen. Hinweise dazu werden in der Begründung ergänzt.

Hauptsitz Güstrow
Am Wall 3 - 5
18273 Güstrow
Telefon: 03843 755-0
Telefax: 03843 755-10800

Außenstelle Bad Doberan
August-Bebel-Straße 3
18209 Bad Doberan
Telefon: 03843 755-0
Telefax: 03843 755-10810

Allgemeine Sprechzeiten:
Dienstag: 8:30 - 12:00 Uhr
13:30 - 16:00 Uhr
Donnerstag: 8:30 - 12:00 Uhr
13:30 - 17:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Internationale Bankverbindung:
Ostseesparkasse Rostock
BIC: NOLADE21ROS,
IBAN: DE5813050000605111111
Internet: www.landkreis-rostock.de
E-Mail: info@lkros.de

Amt für Raumordnung und Landesplanung REGION ROSTOCK



[Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock,
Doberaner Straße 114, 18057 Rostock]

liegenschaften@gemeinde-graalmueritz.de

Gemeinde Graal-Müritz
Bauamt
Ribnitzer Straße 21
18181 Graal-Müritz

Bearbeiter:
Herr Butschkau
Tel. 0381-331 89 450
E-Mail:
poststelle@afrr.mv-regierung.de

[]

Ihr Zeichen	Ihr/e Schreiben/ E-Mail vom	Unser Zeichen	Durchwahl	Datum
	12.08.2021	110-506.61-036/ B 23-05 2. Änderung	89463	22.09.2021

Beteiligung der Landesplanung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2
BauGB

hier: **Landesplanerische Stellungnahme zum Entwurf der 2. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 23-05 „Bahngelände“ der Gemeinde Graal-Müritz,
Landkreis Rostock**

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Grundlage der mir vorgelegten Unterlagen:

- Satzung über die B-Planänderung mit Planzeichnung im Maßstab 1:750 und
Textteil (Entwurf, Stand: 02.07.2021)
- Begründung zur B-Planänderung (Entwurf, Stand: 02.07.2021)

ergeht nachfolgende landesplanerische Stellungnahme zur o. g. Planung:

1. Planungsinhalt

Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für eine Mehrfamilienhaus-
bebauung mit einer größeren Anzahl von Miet- bzw. Eigentumswohnungen sowie
einer Tiefgarage an der Bahnhofsstraße auf ungenutzten Stellplatz- und überwie-
gend Brachflächen zur Deckung des in Graal-Müritz bestehenden Wohnraumbedarfs
durch Erhöhung des zulässigen Maßes der Nutzung und damit eine städtebauliche
Verdichtung vermittelt Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten nach § 4
BauNVO (Baugebiete WA 1.1 und WA 2.1) im beschleunigten Verfahren nach § 13a
BauGB.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung bezieht sich auf Teile der Baugebiete WA 1
und 2 der Ursprungsplanung und hat eine Größe von ca. 0,8 ha.

Die landesplanerische Stellungnahme wird im Folgenden behandelt:

zu 1. Die Gemeinde nimmt die Ausführungen zum Planungsinhalt zur
Kenntnis.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt für den Geltungsbereich südlich der Bahnhofstraße Wohnbauflächen (W 15a) und für die ehemaligen Bahn- und Bahnhofflächen Flächen für die Bahn dar. Er ist zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes im Zuge der Berichtigung anzupassen.

2. Beurteilungsgrundlagen

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23-05 „Bahngelände“ der Gemeinde Graal-Müritz wird raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) beurteilt.

Die Gesamtkarte des LEP und die RREP-Grundkarte der räumlichen Ordnung weisen für das Plangebiet und darüber hinaus ein Vorbehaltsgebiet Tourismus entsprechend LEP-/RREP-Programmsatz 4.6 (4)/G 3.1.3 (1)/(2) (RREP: Tourismusschwerpunktraum an der Küste) aus; die LEP-Gesamtkarte darüber hinaus auch ein Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung (LEP-Programmsatz 7.2).

Graal-Müritz wird im RREP, Programmsatz Z 3.2.2 (1), als Grundzentrum festgelegt.

Die Gemeinde gehört zum küstennahen Raum, dessen besonderer Attraktivität und dem daraus resultierenden hohen Siedlungsdruck für Wohnen, Gewerbe, Fremdenverkehr und Erholung gemäß RREP-Programmsatz G 4.1 (7) durch eine sensible Ausweisung von Siedlungsflächen unter besonderer Berücksichtigung von Natur und Landschaft Rechnung getragen werden soll.

Als Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei der vorliegenden Planung vor allem die LEP-Programmsätze 4.1 (1), Bauflächen reduzieren, Z 4.1 (5), Vorrang der Innenentwicklung, und Z 4.1 (6), Vermeidung von Zersiedlung, sowie die RREP-Programmsätze Z 3.2.2 (1), Grundzentren, Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung, und G 4.1 (1), Siedlungsentwicklung, zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Die Aufgaben Zentraler Orte sind im LEP-Kapitel 3.2 festgelegt.

3. Ergebnis der Prüfung

Nach Abwägung aller raumordnerischen Belange kann festgestellt werden, dass die mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23-05 „Bahngelände“ der Gemeinde Graal-Müritz für den Geschosswohnungsbau vorzubereitende Bauflächen mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar sind und aus regionalplanerischer Sicht ausdrücklich begrüßt werden.

Entsprechend Landesraumentwicklungsprogramm, Programmsatz Z 4.2 (1), und RREP MM/R, Programmsatz G 4.1 (1), ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte in ihrer überörtlichen Bündelungsfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung entsprechend LEP-Programmsatz 4.1 (2) zu konzentrieren.

Aufgrund ihrer zentralörtlichen Einstufung kann die Gemeinde Graal-Müritz über den im RREP-Programmsatz Z 4.1 (2) definierten dreiprozentigen Eigenbedarf hinaus Wohnbauflächen entwickeln. Dieses Vorgehen dient der Stärkung Zentraler Orte und verhindert gleichzeitig eine Zersiedlung des ländlichen Raumes.

zu 2. Die Gemeinde nimmt die Beurteilungsgrundlagen zur Kenntnis und ergänzt die Begründung zu raumordnerischen Aussagen.

zu 3. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist und aus regionalplanerischer Sicht begrüßt wird. Ausführungen werden in der Begründung ergänzt.

Die beabsichtigte Planung erfüllt die vorgenannten raumordnerischen Anforderungen hinsichtlich der Konzentration auf Graal-Müritz in seiner zentralörtlichen Funktion und einer damit einhergehenden nachhaltigen Nutzung vorhandener sozialer, kultureller, sportlicher, wirtschaftlicher und technischer Infrastrukturen (Versorgungs-, Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen, ÖPNV/SPNV usw.).

Im Sinne der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden (LEP M-V, Programmsatz 4.1 (1)). Das Planvorhaben zielt auf die Nachverdichtung/-nutzung von ungenutzten Stellplatz- bzw. überwiegenden Brachflächen innerhalb eines bestehenden B-Plans ab und entspricht damit den LEP-/RREP-Programmsätzen Z 4.1 (5), Vorrang der Innenentwicklung, bzw. Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung.

Traditionelle Kur- und Erholungsorte, wie das Seeheilbad Graal-Müritz, sollen sich gemäß RREP-Programmsatz G 3.1.3 (9) aufgrund der bereits vorhandenen speziellen Infrastruktur als Standorte des Gesundheits- und Wellnesstourismus entwickeln.

Die Einrichtungen für Vorsorge- und Rehabilitationskuren bieten saisonunabhängig ihre Dienstleistungen an und haben dadurch eine große Bedeutung als stabilisierender Wirtschaftsfaktor für den betreffenden Standort bzw. für die Planungsregion. Das Segment des Gesundheits- und Wellnesstourismus ist zudem besonders für die Saisonverlängerung wichtig. Eine dauerhafte und kundenorientierte Qualitäts- und Serviceoptimierung als ein entscheidender Erfolgsfaktor für qualitatives Wachstum kann jedoch nur mit einem entsprechenden Arbeitskräftepotenzial sichergestellt werden, für das auch angemessener, bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung stehen muss. Die vorliegende Planung sollte deshalb vor allem auch einen bedarfsgerechten Beitrag zur Abdeckung der Wohnraumnachfrage im Marktsegment des Mietwohnungsbaus leisten.

Der Bebauungsplan Nr. 23-05 ist im Amt unter der ROK-Nr. **2_019/08** erfasst.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Janßen
Amtsleiter

nachrichtlich per E-Mail:

Landkreis Rostock
Amt für Kreisentwicklung
bauleitplanung@lkros.de

Die Hinweise werden auf der Ebene des Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen



Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

Gemeinde Graal-Müritz

Ribnitzer Straße 21
DE-18181 Graal-Müritz

bearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 509-56030
E-Mail: geodatenservice@lavi-mv.de
Internet: http://www.lavi-mv.de
Az: 341 - TOEB202100598

Schwerin, den 18.08.2021

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

hier: B-Plan 23-05_2. Änderung Bahngelände Graal Müritz

Ihr Zeichen: 12.8.2021

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich im Planbereich keine Festpunkte der amtlich geodätischen Grundlagennetze befinden. Die Hinweise des benannten Merkblattes sind grundsätzlich zu berücksichtigen.

Der Hinweis wurde beachtet.

Straßenbauamt Stralsund

Straßenbauamt, Greifswalder Chaussee 63 b 18439 Stralsund

Gemeinde Graal-Müritz
Ribnitzer Straße 21

18181 Graal-Müritz

Bearbeiter: Frau Gorkeant
Telefon: +49 3831 274-275
Geschäftszeichen: 3220-555-00
E-Mail: Karin.Gorkeant@sbv.mv-regierung.de

Stralsund, 08.09.2021

Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 "Bahngelände" der Gemeinde Graal-Müritz

hier: Stellungnahme als Behörde gemäß § 4 BauGB

Per E-Mail vom 12.08.2021 übersandten Sie mir den Entwurf der 2. Änderung des o. g. Bauleitplanes einschließlich Begründung mit der Bitte um Stellungnahme.

Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 „Bahngelände“ der Gemeinde Graal-Müritz nehme ich wie folgt Stellung:

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes der 2. Änderung ist über einen neuen Anschluss an die Bahnhofsstraße (Landesstraße L 22) vorgesehen.

Für die Zufahrt an der L 22 sind dem Straßenbauamt rechtzeitig vor Baubeginn entsprechende Planungsunterlagen auf der Grundlage der RAS 06 zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Für die Zufahrt wurden die Sichtdreiecke der Anfahrtsicht dargestellt. Gemäß RAS 06 haben die Sichtfelder bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h eine Schenkellänge von 70 m. Die Planzeichnung ist entsprechend zu ändern.

Für das Gebiet WA 1.1 sind die Stellplätze in einer Tiefgarage vorgesehen. Für den Anschluss der Tiefgaragenzu-/ausfahrt an die L 22 ist die Erlaubnis des Straßenbauamtes erforderlich.

An der Garagenzu-/ausfahrt ist eine Wartefläche vorzusehen, so dass die Verkehre auf der L 22 und dem Gehweg nicht beeinträchtigt werden.

Die Stellungnahme des Straßenbauamtes wird im Folgenden behandelt.

Die Hinweise zum Bau der Zufahrt mit Anbindung an die Bahnhofsstraße (L 22) sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Die Planungsunterlagen sind auf Grundlage der RAS 06 zur Prüfung und Genehmigung beim Straßenbauamt vorzulegen. Die Begründung wird um diese Hinweise ergänzt.

Der Hinweis zum Sichtdreieck wird in der Planzeichnung teilweise berücksichtigt. Die Sichtdreiecke werden entsprechend der zulässigen Geschwindigkeiten (30 bzw. 50 km/h) festgesetzt.

Die Hinweise für den verkehrlichen Anschluss der Tiefgarage an die Bahnhofsstraße (L 22) sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Hinweise dazu werden in der Begründung ergänzt.

Diese Stellungnahme bezieht sich auf den straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich der Straßen des überörtlichen Verkehrs, die in meiner Verwaltung stehen.

Die Hinweise nimmt die Gemeinde Graal-Müritz zur Kenntnis.

Im Auftrag



Peter Pfannkuchen

Verteiler:

1 x Empfänger

1 x 204a

**Landesamt
für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern**



Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern, Postfach 13 38, 18263 Güstrow

Gemeinde Graal-Müritz
Ribnitzer Straße 21
18181 Graal-Müritz



Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 12.08.2021

Bearbeiter: Kathrin Fleisch
Az.: - Bitte stets angeben! -
LUNG-21259-510
Tel.: 03843 777-134
Fax: 03843 777-9134
E-Mail: toeb@lung.mv-regierung.de

E-Mail: info@gemeinde.graal-mueritz.de

Datum: 27.09.2021

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Vorhaben

2. Änderung B-Plan Nr. 23-05 Bahngelände Graal-Müritz

Abteilung Immissionsschutz und Abfallwirtschaft

Aus Sicht des Lärmschutzes wird nachfolgend Stellung genommen. Grundlage der Prüfung bilden folgende Unterlagen:

- [1] Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 für das Gebiet „Bahngelände“ der Gemeinde Graal-Müritz, Entwurf vom 02.07.2021
- [2] Begründung zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 für das Gebiet „Bahngelände“ der Gemeinde Graal-Müritz, Entwurf vom 02.07.2021
- [3] Schalltechnische Untersuchung für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 in Graal-Müritz, Lärmschutz Seeburg, Projekt-Nr.: 21019/1/V/1d, vom 02.07.2021

Das LUNG begrüßt die Erarbeitung der Schalltechnische Untersuchung [3] begleitend zur Planerstellung und unterstützt die Vorgehensweise.

Dem Prognoseansatz zum Verkehrslärm und den immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen kann seitens des LUNG jedoch nicht vollends zugestimmt werden. Dies begründet sich wie folgt:

1. Das LUNG hat im Zeitraum vom 29.05. – 04.06.2021 am Bahnhofsvorplatz unweit des Plangebietes eine Verkehrszählung (siehe Anlage) durchgeführt. Die daraus resultierende DTV von ca. 5700 Kfz/24h liegt deutlich über den 4200 Kfz/24h des Prognoseansatzes unter „5.2.2 Ausgangsdaten Straßenverkehr und Emissionswerte“ von [3].

Hausanschrift:
Goldberger Straße 12b
18273 Güstrow
Telefon: 03843 777-9
Telefax: 03843 777-100
E-Mail: poststelle@lung.mv-regierung.de
http://www.lung.mv-regierung.de

Hausanschrift:
Umweltradioaktivitätsüberwachung,
Küstengewässeruntersuchungen
Badenstraße 18
18439 Stralsund
Telefon: 03831 698-0
Telefax: 03831 698-667

Hausanschrift:
Bohrerlager
Bäcker Chaussee 13
18406 Ströngberg
Telefon: 03847 2287
Telefax: 03847 451089

Hausanschrift:
Abwasseranlagen, Wasserentnahmeschutz
Paukenhofer Weg 1
19051 Schwentin
Telefon: 03843 777-300
Telefax: 03843 777-308

Allgemeine Datenschutzerklärung:
Der Kontakt mit dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DStG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.lung.mv-regierung.de/Datenschutz.

Die Gemeinde nimmt die Hinweise zu den zugrunde gelegten Unterlagen zur Kenntnis.

zu 1. Die Anregungen wurden beachtet. In der Schalltechnischen Untersuchung wurden für die Berechnungen die übermittelten Daten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) verwendet. Daraus ergeben sich hinsichtlich der Lage veränderte Lärmpegelbereiche. Parallel zur Bahnhofsstraße sind innerhalb eines größeren Bereiches passive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Die Berücksichtigung der Ergebnisse erfolgt in der Planzeichnung und in der Begründung.

zu 2. und zu 3. Die Gemeinde hat sich mit der Heranrückung einer Wohnbebauung an den bestehenden Verbrauchermarkt auseinandergesetzt. Mit der Errichtung einer 2,0 m hohen Einfriedung wird im Erdgeschoss der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) eingehalten. Eine Überschreitung bis 3 dB besteht nur im Obergeschoss für den westlichen Bereich des WA 2.1. Für diesen Bereich, der in der Planzeichnung gekennzeichnet wird, werden Festsetzungen für das Obergeschoss getroffen. Zum Schutz vor gewerblichen Geräuschimmissionen sind innerhalb der festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung „OG“ im Tagzeitraum im Obergeschoss keine Raumöffnungen (nicht zu öffnende Fenster sind keine Raumöffnungen) von schutzbedürftigen Räumen an der Nord- und Westseite zulässig.

2. Der Gutachter ermittelt mit einer Erhöhung der Einfriedung auf $h = 3 \text{ m}$ die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm im gesamten Beurteilungszeitraum. Nach Ansicht des LUNG sollte diese Abgrenzung der privaten Flächen des Wohngebietes zu den Flächen des nordwestlich gelegenen Verbrauchermarktes und der dazugehörigen Stellplatzflächen auch dementsprechend ausgeführt werden. Dies ist eine geeignete aktive Lärmschutzmaßnahme um schädliche Umweltauswirkungen durch Geräusche auf das schützenswerte Plangebiet ausschließen zu können.

Begründung:

Das im Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB wurzelnde Gebot der Konfliktbewältigung verlangt, dass jeder Bebauungsplan grundsätzlich die von ihm selbst geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen hat, indem die von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben. Im Übrigen richtet sich das erforderliche Maß der Konkretisierung der planerischen Festsetzungen danach, was nach den Umständen des Einzelfalls für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist und dem Gebot gerechter Abwägung der konkret berührten privaten Interessen und öffentlichen Belange entspricht. Je intensiver der Widerspruch zwischen plangemäßer Nutzung und Umgebungsnutzung wird, desto höhere Anforderungen sind auch an die Konfliktbewältigung im Rahmen der Bauleitplanung und damit an den Detaillierungsgrad der jeweiligen Festsetzungen zu stellen.

3. Nach Ansicht des LUNG ist Nr. 6.7 Gemengelagen der TA Lärm kein Instrument der Bauleitplanung. Die Regelung dient der Lösung bereits bestehender, historisch gewachsener Konflikte und kann nur im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens nach BImSchG angesetzt werden.

Mit der Erweiterung der Baufelder rückt die Wohnbebauung zu Lasten des Verbrauchermarktes heran und schafft einen Konflikt zwischen dem Plangebiet und der angrenzenden Nutzung, der hier bislang noch nicht vorliegt und vermieden werden kann.

Das LUNG sieht es daher als erforderlich an, die schalltechnische Untersuchung [3] hinsichtlich des Verkehrslärms zu überarbeiten und die Höhe der Einfriedung mit $h = 3 \text{ m}$ festzusetzen, um die Einhaltung der Orientierungswerte für Gewerbelärm der DIN 18005 sicherzustellen.

Im Auftrag

J. D. von Weyhe
J.-D. von Weyhe

Anlage
Verkehrszählung

Hausanschrift:
Goldberger Straße 12b
15273 Gosrow
Telefon: 03843 777-0
Telefax: 03843 777-106
E-Mail: poststelle@lung.nv-regierung.de
<http://www.lung.nv-regierung.de>

Hausanschrift:
Umweltökologie/Abfallüberwachung,
Küstengewässeruntersuchungen
Baldernstraße 16
18438 Stralsund
Telefon: 03831 896-0
Telefax: 03831 696-667

Hausanschrift:
Büroanleger
Bühler Chaussee 13
19408 Sternberg
Telefon: 03847 2227
Telefax: 03847 451009

Hausanschrift:
Abwasserabgabe, Wassernahmengenort
Paulshöfer Weg 1
19061 Schwarm
Telefon: 03843 777-300
Telefax: 03843 777-309

Alternative Datenschutzinformation:
Der Kontakt mit dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-nv.de/Datenschutz.

Die Alternativen zur Einhaltung der Werte auch im Obergeschoss des westlichen Gebietes WA 2.1 wurden geprüft und wie folgt im Rahmen der Abwägung gemeindlich behandelt:

- Errichtung einer 3,0 m hohen Einfriedung, mit der die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete am Tage im Obergeschoss eingehalten werden können: Die Errichtung einer 3,0 m hohen Einfriedung hat zum einen negative Wirkung auf das Ortsbild und zum anderen ist es nur für einen Bereich der Obergeschosse im südwestlichen Bereich erforderlich. Der Schutz der betroffenen Obergeschosse kann durch andere Schallschutzmaßnahmen erzielt werden. Daher wird die Errichtung einer 3,0 m hohen Einfriedung nicht weiter verfolgt. Der Schutz der Erdgeschosse kann durch eine 2,0 m hohe Einfriedung erzielt werden.
- Ausschluss von zweigeschossigen Gebäuden im Bereich mit der Überschreitung im Obergeschoss: Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sollen auch zweigeschossige Gebäude zulässig sein. Der Schutz der betroffenen Obergeschosse kann durch Schallschutzmaßnahmen erreicht werden. Eine Festsetzung von ausschließlich eingeschossigen Gebäuden wird daher nicht weiter verfolgt.
- Ausschluss schutzbedürftiger Räume zur Nordwestseite für 2-geschossige Bebauung (im Bereich mit der Überschreitung im Obergeschoss) im Tagzeitraum oder Ausschluss von offenbaren Fenster bei schutzbedürftigen Räumen an der Nord- und Westseite: Die Gemeinde trifft Festsetzungen (siehe oben) für das Obergeschoss im von einer Überschreitung betroffenen Bereich.

Dem Konflikt der heranrückenden Wohnbebauung an eine vorhandene gewerbliche Nutzung begegnet die Stadt durch die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen.



Die übermittelten Verkehrszahlen wurden in der überarbeiteten Schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt, daraus ergibt sich das Erfordernis zur Ergänzung der getroffenen Festsetzungen.

<p>Hausanschrift: Grakowger Straße 12b 18275 Gribow Telefon: 03843 777-0 Telefax: 03843 777-106 E-Mail: poststelle@lung.mv-regierung.de http://www.lung.mv-regierung.de</p>	<p>Hausanschrift: Umweltfachservice/Verkehrszählung, Küstengewässeruntersuchungen, Bäderstraße 18 18438 Bralund Telefon: 03831 698-0 Telefax: 03831 696-987</p>	<p>Hausanschrift: Schiffmüllerei Brüeler Chaussee 13 19406 Sternberg Telefon: 03847 2257 Telefax: 03847 451099</p>	<p>Hausanschrift: Abwasserabgabe, Wasserentnahmeanlage Paukeröder Weg 1 19061 Schwärth Telefon: 03843 777-300 Telefax: 03843 777-369</p>
--	--	---	---

Allgemeine Datenschutzinformation:
Der Kontakt mit dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) a DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.zustellung-mv.de/Datenschutz.

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Mittleres Mecklenburg**



StALU Mittleres Mecklenburg
An der Jägerbäk 3, 18069 Rostock

Gemeinde Graal-Müritz
Bauamt
Ribnitzer Straße 21
18181 Graal-Müritz

bearbeitet von: Anne-Kathrin Werner
Telefon: 0385 588-67122
E-Mail: anne-kathrin.werner
@stalumm.mv-regierung.de
Geschäftszeichen: StALUMM – La-121/21
(bitte bei Schriftverkehr angeben)
Rostock, 15.09.2021

**2. Änderung Bebauungsplan Nr. 23-05 „Bahngelände“ der Gemeinde Graal Müritz
Ihr Schreiben vom 12.08.2021**

Sehr geehrte Frau Pogadl,

zu den eingereichten Unterlagen gebe ich im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme ab:

Aus Sicht des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM) gibt es zum o.g. Vorhaben keine Bedenken.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht möchte ich lediglich folgenden Hinweis geben:

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

Weitere vom StALU MM zu vertretenden Belange sind nicht betroffen.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Silke Krüger-Piehl

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass aus Sicht des StALU MM zur Planung keine Bedenken bestehen.

Die Hinweise aus bodenschutzrechtlicher Sicht werden in der Begründung ergänzt.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass weitere durch das StALU MM zu vertretende Belange nicht betroffen sind.

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der Kontakt mit dem StALU MM ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSGVO M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

**Post- und Hausanschrift sowie
Sitz der Amtsleiterin:**
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt
Mittleres Mecklenburg
An der Jägerbäk 3, 18069 Rostock

**Besucherschrift
Dienstgebäude Bützow:**
Schloßplatz 6, 18246 Bützow

Telefon: 0385/588-670
Telefax: 0385/588-67799 (Rostock)
0385/588-67899 (Bützow)
E-Mail: poststelle@stalumm.mv-regierung.de
Internet: www.stalu-mv.de/mm



Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand



Forstamt Billenhagen · Billenhagen 3 · 18182 Blankenhagen

Gemeinde Graal-Müritz
Ribnitzer Straße 21
18181 Graal-Müritz

Forstamt Billenhagen

Bearbeitet von: Frau Thiel
Telefon: 038224 4478-12
Fax: 03994 235-421
E-Mail: sandra.thiel@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: 7444.30/FoA 21
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Blankenhagen, den 25.10.2021

Satzung der Gemeinde Graal-Müritz über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 „Bahngelände“

- Ihr Schreiben vom 18.08.2021 zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
- Entwurf der Planzeichnung und der Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 „Bahngelände“ der Gemeinde Graal-Müritz

hier: Stellungnahme des Forstamtes Billenhagen – zuständig lt. § 35 in Verb. mit § 32 Landeswaldgesetz M-V¹

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Beteiligungsverfahren baten Sie mich als Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 18.08.2021 um Stellungnahme. Nach Prüfung der zur Verfügung gestellten Unterlagen teile ich Ihnen auf Grundlage des Landeswaldgesetzes M-V (LWaldG M-V) und der Waldabstandsverordnung M-V² abschließend folgendes mit.

I. Rechtliche Grundlagen

Folgende Festlegungen des LWaldG M-V sind für den B-Plan und die in dessen Geltungsbereich geplanten Maßnahmen von Belang:

¹ Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794)

² Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 166), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 01. Dezember 2019 (GVOBl. M-V S. 808)

Vorstand: Manfred Baum
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts
Fritz - Reuter - Platz 9
17139 Malchin

Telefon: 03994 235-0
Telefax: 03994 235-400
E-Mail: zentrale@lfoa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de

Bank: Deutsche Bundesbank
BIC: MARKDEF1150
IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30
Steuernummer: 079/133/80058
Amtsgericht Neubrandenburg HRA 2883

Die Gemeinde nimmt die Grundlagen für die Stellungnahme des Forstamtes zu Kenntnis und behandelt die Stellungnahme im Folgenden:

Die rechtlichen Grundlagen werden seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

1.) § 2 Wald

Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes ist jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche. Waldgehölze sind alle Waldbaum- und Waldstraucharten. Bestockung ist der flächenhafte Bewuchs mit Waldgehölzen, unabhängig von Regelmäßigkeit und Art der Entstehung.

In der Regel ist dies ein zusammenhängender Bewuchs mit Waldgehölzen mit einer Mindestflächengröße von 2.000 m², einer mittleren Breite von 25 Metern, und einer mittleren Höhe von mindestens 1,5 Metern oder zusätzlich einem Alter von 6 Jahren im Falle von Waldsukzessionen und mit einer Überschirmung von mindestens 50% bei jungen Beständen oder eine Bestockung von 50% des Vollbestandes (nach den üblichen Ertragstafeln) bei älteren Beständen. Als Wald gelten auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldwiesen, Waldblößen, Lichtungen, Waldpark- und Walderholungsplätze sowie als Vorwald dienender Bewuchs.

2.) § 20 Abstand baulicher Anlagen zum Wald

Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten (Waldabstand). Die oberste Forstbehörde hat dazu die Waldabstandsverordnung (WAbstVO M-V) erlassen, nach welcher der Waldabstand von der Außenkante der baulichen Anlage bis zur Waldgrenze gemessen wird. Die Waldgrenze wird durch die Traufkante gebildet.

I. Waldbetroffenheit

Nach Prüfung der örtlichen Gegebenheiten ist festzustellen, dass im Bereich der 10. Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93 „Müritz West“ kein Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V vorhanden ist und Wald somit nicht direkt betroffen ist. Allerdings befindet sich nördlich des Geltungsbereichs der 2. Änderung auf den Flurstücken 6/35 und 6/50 der Gemarkung Graal, Flur 2 eine Waldfläche.

Gemäß § 20 LWaldG M-V ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung von baulichen Anlagen ein Abstand von mindestens 30 m zum Wald einzuhalten (Waldabstand). Der Abstand der im B-Plan-Entwurf vorgesehenen vorderen Baugrenzen zur Waldgrenze beträgt etwa 17 m und liegt damit deutlich unter 30 m.

Die Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) regelt mögliche Ausnahmen zum § 20 LWaldG M-V. Die Prüfung der Zulässigkeit baulicher Anlagen erfordert die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens.

Gemäß § 3 Abs. 1 der WAbstVO M-V ist Unterschreitungen des Waldabstandes nicht zuzustimmen, wenn es sich um Anlagen handelt, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, außer bei dem Vorhaben handelt es sich um die Schließung einer Baulücke im Innenbereich oder der geplante Bau schließt

Die Gemeinde nimmt die Ausführungen zur Waldbetroffenheit zur Kenntnis und ergänzt Sachverhalte dazu in der Begründung.

sich an eine bestehende Bebauung an, sofern in beiden Fällen der durch die vorhandene Bebauung geprägte Waldabstand nicht unterschritten wird (§ 3 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 3 Abs. 2, Nr.1 WAbstVO M-V). Hier handelt es sich jedoch weder um eine Baulücke, noch schließt sich das Bauvorhaben an eine vorhandene Reihe von Gebäuden an. Auch kann nicht von einem geprägten Waldabstand gesprochen werden, da an der zu betrachtenden Waldfront nur ein weiteres Gebäude vorhanden ist.

Im vorliegenden Fall kann § 3 Abs. 2 Nr. 2 WAbstVO M-V herangezogen werden, wonach Ausnahmen für Vorhaben, bei denen dauerhaft gewährleistet ist, dass auf Grund der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird, zugelassen werden können.

Zu den örtlichen Gegebenheiten gehört, dass zwischen dem B-Plan-Gebiet und der Waldfläche die vielbefahrene Landesstraße L22 verläuft. Für diese trägt der Waldbesitzer aufgrund des starken Verkehrsaufkommens ohnehin schon eine sehr hohe Verkehrssicherungspflicht. Aus diesem Grund erhöht sich die Gefährdungslage durch die Errichtung von Gebäuden in den Baufeldern des B-Plans nicht erheblich. Einer Unterschreitung des Waldabstandes durch die nördlichen Baufelder kann somit zugestimmt werden.

Seitens der Unteren Forstbehörde gibt es keine Einwände zu dem vorliegenden Entwurf der 2. Änderung des B-Plans Nr. 23-05 „Bahngelände“ der Gemeinde Graal-Müritz.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Dr. Bernhard von Finckenstein
Forstamtsleiter



Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass einer Unterschreitung des Waldabstandes durch die nördlichen Baufelder zugestimmt werden kann und seitens der unteren Forstbehörde keine Einwände zum Entwurf des Bebauungsplanes bestehen.

Von: Jörn Steinhagen <steinhagen@wbv-mv.de>
Gesendet: Donnerstag, 2. September 2021 16:20
An: liegenschaften@gemeinde-graalmueritz.de
Betreff: WBV Rostock 2021-329: Behördenbeteiligung 2. Änderung B-Plan Nr. 23-05
"Bahngelände" Graal-Müritz

Sehr geehrte Damen und Herren,

Auf den besonderen Abstimmungsbedarf hinsichtlich der Einleitung in das Stromgrabensystem im Rahmen der Erschließungsplanung wurde hingewiesen.
Somit hat der WBV zu diesem Zeitpunkt keine weiteren Forderungen und Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen
Jörn Steinhagen



Verbandsingenieur
Dipl.-Ing. Jörn Steinhagen
Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow – Küste“
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Alt Bartelsdorfer Str. 18 A
18146 Rostock

Tel: +49 (0)381 63 72 93 66
Fax: +49 (0)381 44 02 46 12

E-Mail: steinhagen@wbv-mv.de
WBV-Rostock@wbv-mv.de
Internet: www.wbv-untere-warnow-kueste.de

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Abstimmungen sind im Rahmen der Erschließungsplanungzuführen, daher bestehen seitens des WBV zu diesen Zeitpunkt keine weiteren Forderungen und Hinweise.

Warnow-Wasser- und Abwasserverband
Wasser- und Bodenverband
Körperschaft des öffentlichen Rechts



Warnow-Wasser- u. Abwasserverband · Carl-Hopp-Straße 1 · 18069 Rostock

Gemeinde Graal-Müritz
Ribnitzer Straße 21
18181 Graal-Müritz

Verwaltungshelfer: Nordwasser GmbH



Kundenservice
Post: Carl-Hopp-Str. 1, 18069 Rostock
Besuch: Kröpeliner Str. 32, 18055 Rostock
Telefon: +49 381 81715-0
E-Mail: info@nordwasser.de
Internet: www.nordwasser.de

Ansprechpartner
Abteilung Planung/Bau
Frau Veronika Piwko
+49 381 81715-505
veronika.piwko@nordwasser.de

Rostock, 08.10.2021

2. Änderung B-Plan Nr. 23-5 "Bahngelände" der Gemeinde Graal-Müritz

Sehr geehrte Frau Pogadl,

der Geltungsbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone II der Grundwasserfassung Graal-Müritz und somit im Einzugsgebiet der Förderbrunnen des Wasserwerkes Graal-Müritz. Laut geltendem Schutzzonenbeschluss der Verbote und Nutzungsbeschränkungen in den Schutzzonen ist die Errichtung von neuen Wohngebäuden mit Tiefgaragen verboten.

Wir empfehlen eine hydrogeologische Betrachtung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Trinkwasserschutzgebiet zu beauftragen. Erst nach erfolgter Abstimmung zwischen der unteren Wasserbehörde und dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband kann eine Stellungnahme erfolgen.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Uwe Wetzel

i. A. Veronika Piwko

Die Gemeinde Graal-Müritz hat sich mit der unteren Wasserbehörde sowie der Nordwasser GmbH abgestimmt. Mit Schreiben vom 15.12.2021 liegt eine Stellungnahme des WWAV vor, die nachfolgend in die Abwägung eingestellt ist.

Seitens der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock wurde dem Antrag auf Ausnahme von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen der Schutzgebietsverordnung mit Schreiben vom 29.11.2021 unter Auflagen zugestimmt. Die folgenden Auflagen sind bei allen weiterführenden Planungen und Baumaßnahmen zu berücksichtigen:

1. Bau einer Tiefgarage in der Trinkwasserschutzzone II

Der Bau einer Tiefgarage ist nur zulässig, wenn die Bauausführung sowie der Endzustand, gutachterlich und unter Abstimmung der unteren Wasserbehörde bestätigt, keine negativen Auswirkungen auf die Wasserfassung Graal Müritz sowie den Schutzzweck des zugehörigen Schutzgebietes II hat.

2. Auflagen zum Bauen in der Trinkwasserschutzzone II

Allgemeine Schutzvorkehrungen während der Bauphase:

- Eingesetzte Maschinen und Fahrzeuge dürfen keine Schmier- oder Betriebsstoffe verlieren.
- Baufahrzeuge sind vorzugsweise auf befestigten Flächen abzustellen. Falls dies nicht möglich ist, sind Auffangwannen oder Ölbindevliese einzusetzen.
- Unbedingt vor Ort benötigte Schmier- oder Betriebsstoffgebilde sind überdacht und in Auffangwannen zu lagern.
- Ölbindemittel und/oder Ölbindevlies sind aus Vorsorgegründen bereitzuhalten. Gleiches gilt für die notwendige Gerätschaft zur Entfernung von gebundenen Schmier- oder Betriebsstoffen, wie Schaufeln, Wannen etc.
- Bautoiletten müssen mit dichten Fäkalienbehältern ausgestattet sein.

Bauausführung:

- Es ist zu beachten, dass auf den Sondergebietsflächen die Rohwasserleitungstrasse von der Wasserfassung zum Wasserwerk Graal-Müritz verläuft und auf Höhe der geplanten Zufahrt in das B-Plangebiet die Bahnhofstraße quert. Ein Befahren während der

Bauphase oder die Lagerung von Baumaterial ist nicht zulässig. Die Trasse ist vollständig freizuhalten. In Abstimmung mit der Nordwasser GmbH ist die Rohwasserleitung über die gesamte Dauer der Baumaßnahmen zu sichern.

- Die Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibeckten Dachflächen ist unzulässig.
- Bodenaustausch im WA 2.1 (DHH) hat nur im Rahmen des für die Herstellung der Bodenplatten erforderlichen Umfangs zu erfolgen.
- Der Einbau von Böden ist nur entsprechend Bodenklasse Z0 (LAGA M20) zulässig.
- keine wesentliche Minderung der Grundwasserüberdeckung (Bodenbetrag minimieren).
- Bauschutt darf nicht auf dem Grundstück zwischengelagert werden und ist direkt in Container zu füllen.
- Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) sowie die Errichtung von Erdwärmesonden und Brunnen ist untersagt.

Stellplätze:

- Stellplätze sind weitgehend flüssigkeitsdicht mit Bodenablauf auszubilden (ohne Versickerung). Der Bodenablauf ist an das Niederschlagswassersystem anzuschließen.
- Einzelne private Pkw-Stellplätze in Wohngebieten, die beaufsichtigt werden und einen geringen Belegungswechsel aufweisen, dürfen wasserdurchlässig ausgeführt werden.

Erschließung und Abwasser:

- Die Planungsgrundsätze der Nordwasser GmbH sind zu beachten.
- Straßen- und Wegebau hat undurchlässig mit Entwässerungseinrichtungen zu erfolgen.
- Der Einbau von Betonrecycling ist nicht zulässig.
- Der Nachweis der Dichtheit der Abwasserleitungen einschl. Schächte ist zu erbringen.
- Es sind dichte und standfeste Bankette herzustellen.

Warnow-Wasser- und Abwasserverband
Wasser- und Bodenverband
Körperschaft des öffentlichen Rechts



Warnow-Wasser- u. Abwasserverband · Carl-Hopp-Straße 1 · 18069 Rostock

Gemeinde Graal-Müritz
Ribnitzer Straße 21
18181 Graal-Müritz

Verwaltungshelfer: Nordwasser GmbH



Kundenservice
Post: Carl-Hopp-Str. 1, 18069 Rostock
Besuch: Kropeliner Str. 32, 18055 Rostock
Telefon: +49 381 81715-0
E-Mail: info@nordwasser.de
Internet: www.nordwasser.de

Ansprechpartner
Abteilung Planung/Bau
Frau Veronika Piwko
+49 381 81715-505
veronika.piwko@nordwasser.de

Rostock, 15.12.2021

2. Änderung B-Plan Nr. 23-5 "Bahngelände" der Gemeinde Graal-Müritz

Sehr geehrte Frau Pogadl,

zu dem o. a. Vorhaben wird zur Ver- und Entsorgung der Grundstücke folgende Stellungnahme für das weitere Planverfahren abgegeben:

1. Sondergebiet Einzelhandel

Für das Sondergebiet Einzelhandel ist eine Stellplatzfläche festgesetzt. Es ist zu beachten, dass im Randbereich eine Rohwasserleitung DN 300 PVC liegt. Die Rohwasserleitung ist für die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Graal-Müritz von entscheidender Bedeutung.

Ein Schutzstreifen ist festgesetzt. Die Leitung ist nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz gesichert. Zugunsten des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes ist im Grundbuch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit eingetragen. Die Fläche ist im Bebauungsplan entsprechend zu kennzeichnen. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen während des Bestehens der Leitung weder Gebäude errichtet, noch sonstige Maßnahmen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung gefährden, vorgenommen werden. Zu jeder Zeit ist die Bedienbarkeit und bei Erfordernis die Anfahrbarkeit der vorhandenen Armaturen gewährleistet sein. Baumpflanzungen sowie der Anpflanzung von Gehölzen stimmen wir innerhalb der Schutzstreifen nicht zu.

2. Verkehrserschließung

Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird die Herstellung einer neuen Planstraße notwendig. Laut Planungsunterlage wird die Straße als private Mischverkehrsfläche ausgebaut.

zu 1. Die Anregung wird seitens der Gemeinde berücksichtigt. Die Rohwasserleitung liegt nördlich des Plangebietes. Der Schutzstreifen betrifft eine kleine Flächen im Plangebiet. Entsprechend der Darstellung in der Anlage wird der Schutzstreifen als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt. Die Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze wird angepasst und außerhalb der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt. In der Begründung werden Ausführungen zur Rohwasserleitung und dem Schutzstreifen ergänzt.

zu 2. Die Aussage wird seitens der Gemeinde bestätigt. Die Planstraße bleibt im Privateigentum.



Sofern öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen in der Privatstraße vorgesehen sind, müssen die entsprechenden Dienstbarkeiten für den Warnow-Wasser- und Abwasserverband im Grundbuch eingetragen werden.
Die Planstraße im östlichen Bereich hat eine wesentlich geringere Ausbaubreite. In der Planzeichnung ist weder eine Durchfahrtsmöglichkeit noch eine Wendemöglichkeit vorgesehen. Die Ver- und Entsorgungsanlagen bleiben hier im Privateigentum. Die mögliche Ver- und Entsorgung sieht wie folgt aus:

Trinkwasser

Nach der Antragstellung ist für jedes Grundstück an der ersten Grundstücksgrenze (Beginn Privatstraße) ein Wasserzählerschacht zu errichten.

Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Es ist ein Antrag auf einen gemeinsamen Anschluss zu stellen.

3. Schutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone II der Grundwasserfassung Graal-Müritz und somit im Einzugsgebiet der Förderbrunnen des Wasserwerkes Graal-Müritz. Die Auflagen für das Bauen in der Trinkwasserschutzzone wurden bereits mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt und sind strikt einzuhalten. Eine Entscheidung hinsichtlich der Errichtung einer Tiefgarage erfolgt erst mit der Vorlage des hydrogeologischen Gutachtens und nach Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde und dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband.

4. Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Für die Ver- und Entsorgung der Grundstücke ist die Herstellung neuer Anlagen erforderlich. Die Anbindung für das Plangebiet hat komplett über die Bahnhofstraße zu erfolgen.

Aufgrund der Tiefenlage des vorhandenen Schmutzwassersammlers ist im Plangebiet die Errichtung eines Abwasserpumpwerkes unvermeidbar. Bei der Standortwahl ist darauf zu achten, dass es bei den angrenzenden und geplanten Wohnbebauungen zu keiner Geruchs- und Geräuschbelästigung kommt. Dieses gilt auch bei der Anordnung von Druckunterbrecherschächten. Abwasserpumpwerke sind außerhalb des Verkehrsraums anzuordnen. Vorzugsweise ist eine separate Fläche (mind. 10,0 m x 4,0 m) zur Verfügung zu stehen.

5. Niederschlagswasserentsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes auf dem Grundstück zu versickern. Die geplanten Versickerungsanlagen mit Angabe der angeschlossenen Hof- und Dachfläche inkl. Materialart ist uns vorzustellen.
Ist keine Versickerung möglich, ist dies in einem Baugrundgutachten nachzuweisen. Erfolgt einer Einleitung ins öffentliche Niederschlagswassernetz, ist mit einer Einleitbegrenzung zu rechnen.

Die Anregungen wurden bereits beachtet. Für die Planstraße sind ebenfalls Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten u.a. für die Ver- und Entsorger festgesetzt. Die Sicherung dieser Rechte ist zukünftig entsprechend vorzunehmen. Die Hinweise zu dem östlichen Teil der Planstraße werden in der Begründung ergänzt und sind im Rahmen der künftigen Planungen, u.a. der Erschließungsplanung, zu beachten. Ausführungen werden in der Begründung ergänzt.

Die Hinweise zu Trinkwasser sowie zur Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten. Sie werden ebenfalls in der Begründung ergänzt.

zu 3. Die Anregungen werden beachtet. Die Auflagen zum Bau einer Tiefgarage sowie zum Bauen in der Trinkwasserschutzzone gemäß Schreiben der unteren Wasserbehörde vom 29.11.2021 werden in die Planunterlagen aufgenommen. Siehe dazu - Behandlung des Schreibens des WWAV vom 08.10.2021. Die Begründung wird ergänzt.

zu 4. Die Hinweise zur Trinkwasserversorgung und zur Schmutzwasserentsorgung sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten. Ergänzungen dazu werden in die Begründung aufgenommen.

zu 5. Die Hinweise zur Niederschlagswasserentsorgung werden zur Kenntnis genommen. Das Regenwasser von den unversiegelten Grundstücken sollte vorrangig versickert werden. Jegliche befestigten Flächen sind aus Gründen des vorbeugenden Gewässerschutzes (Trinkwasser-Schutzonenordnung) jedoch an das bestehende öffentliche Regenwassernetz anzuschließen. Das gesamte Regenwassernetz wird in der Zuständigkeit des WWAV betrieben. Die möglichen Einleitmengen sind im Rahmen der technischen Erschließungsplanung zu bestimmen. Im Hinblick auf die anschließende Vorflut (Grabensystem des Stromgrabens) besteht im Rahmen der Erschließungsplanung ein besonderer Abstimmungsbedarf zwischen dem WWAV und dem Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow – Küste“. Ausführungen dazu sind in der Begründung enthalten.



Für das gesamte Plangebiet ist eine Bewertung nach DWA-A 102 zu erstellen. Sollte eine Niederschlagswasserbehandlung oder Maßnahmen für einen Gebietswasserrückhalt notwendig werden, dann sind entsprechende Anlagen vorzusehen.

6. vertragliche Regelung

Hinweisen möchten wir auf die Regelung, dass zwischen dem Erschließungsträger, dem Warnow- Wasser- und Abwasserverband und der Nordwasser GmbH und ggf. der Gemeinde ein Erschließungsvertrag hinsichtlich der abwasser- und trinkwassertechnischen Erschließung des Bebauungsplanes abzuschließen ist.

In der Anlage fügen wir den Bestand der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen bei.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

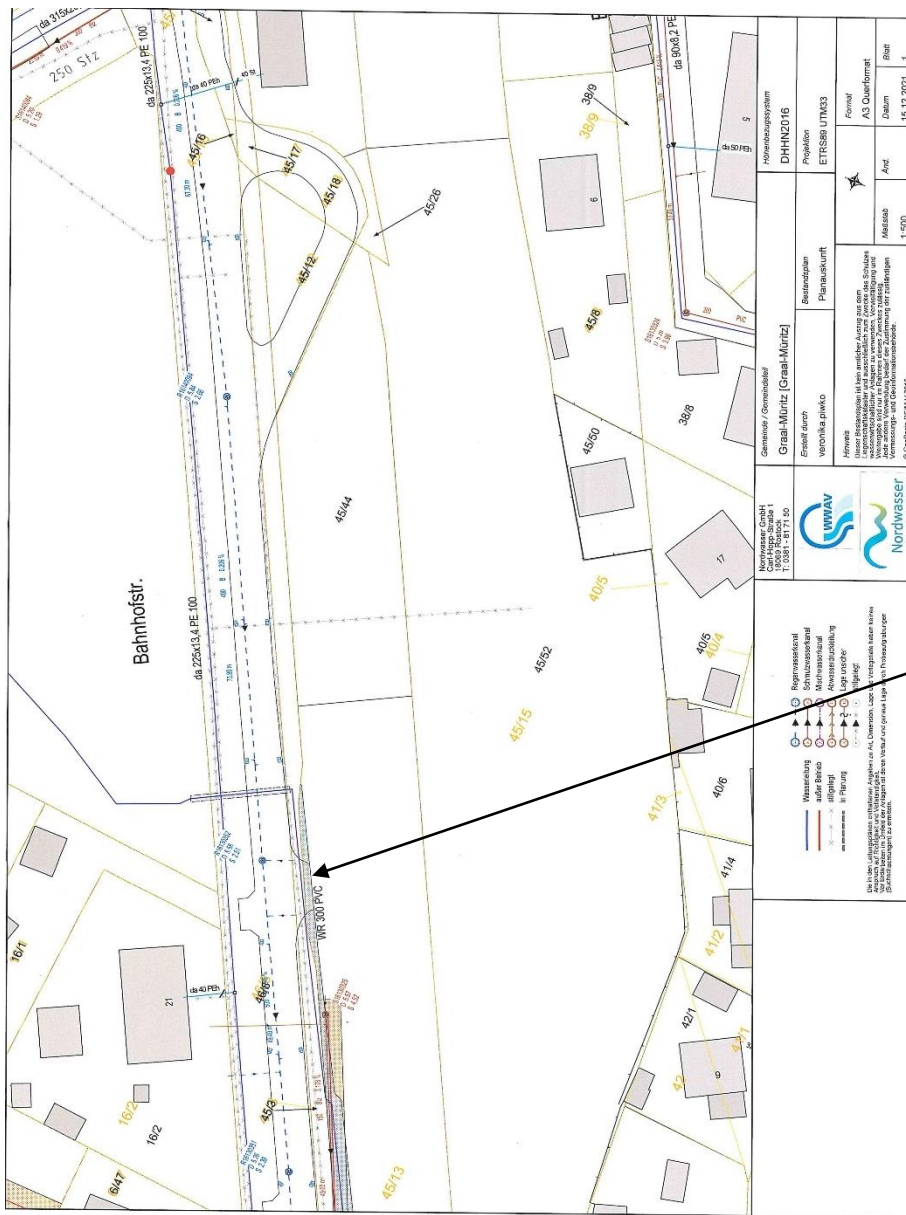
Mit freundlichen Grüßen


i. A. Uwe Wetzel

Anlage


i. A. Antje Koepeke

zu 6. Der Hinweis wird beachtet und in der Begründung ergänzt.





E.DIS Netz GmbH, Ostring 1, 18320 Plummendorf

Gemeinde Graal- Müritz
Ribnitzer Straße 21
18181 Graal- Müritz

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 „Bahngelände“

Ihr Schreiben vom 12.08.2021

Bitte stets angeben: Reg.-Nr.: Plu/21/37

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.g. Planung bestehen unsererseits keine Bedenken. In der Anlage übersenden wir Ihnen Planungsunterlagen mit unserem eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand.

Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen.

Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich. Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel.-Nr.: 0 38 21 70 12 20 erfolgen muss.

Sollte eine Umverlegung von Anlagen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten.

Zur genauen Beurteilung, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, benötigen wir rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;
- Namen und Anschrift des Erschließungsträgers

E.DIS Netz GmbH
Ostring 1
18320 Plummendorf

www.e-dis-netz.de

Ihr Ansprechpartner
Dimitri Novov
Betrieb Verteilnetze Ostseeküste

M +49 1 79-2 69 55 25

dimitri.novov@e-dis.de

Datum
17. August 2021

Bankverbindung
Deutsche Bank AG
Fürstenwalde/Spree
IBAN DE75 1207
0000 0254 5515 00
BIC DEUTDE33HAN33

Gläubiger-ID
DE62ZZZ00000175587

Sitz: Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 16068
St.Nr. 061 108 06416
USt-IdNr. DE285351013

Geschäftsführung
Stefan Blache
Harald Bock
Michael Kaiser

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens der e.dis keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Der beigefügte Leitungs- und Anlagenbestand wurde seitens der Gemeinde geprüft. Insbesondere nördlich der Bahnhofstraße verlaufen Leitungen des Versorgungsunternehmens. Ein Niederstromkabel liegt im Westen des Plangebietes. Im Rahmen der Erschließungsplanung, insbesondere im Zusammenhang mit der Errichtung der Einfriedung sowie der Anpflanzung von Bäumen, sind Abstimmungen mit dem Versorgungsunternehmen erforderlich, um eine Beeinträchtigung der vorhandenen Leitung auszuschließen. In der Begründung werden Hinweise dazu aufgenommen. Die ungefähre Lage der Leitung wird in der Planzeichnung dargestellt.

Die weiteren Hinweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Erschließungsträger das Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz.

Datum
17. August 2021

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

E.DIS Netz GmbH

Digital
unterschrieben
von Dimitri Novov
Datum: 2021.08.17
13:32:27 +02:00
i.A.

Kai
Kaminski

Digital unterschrieben
von Kai Kaminski
Datum: 2021.08.17
13:56:39 +02:00

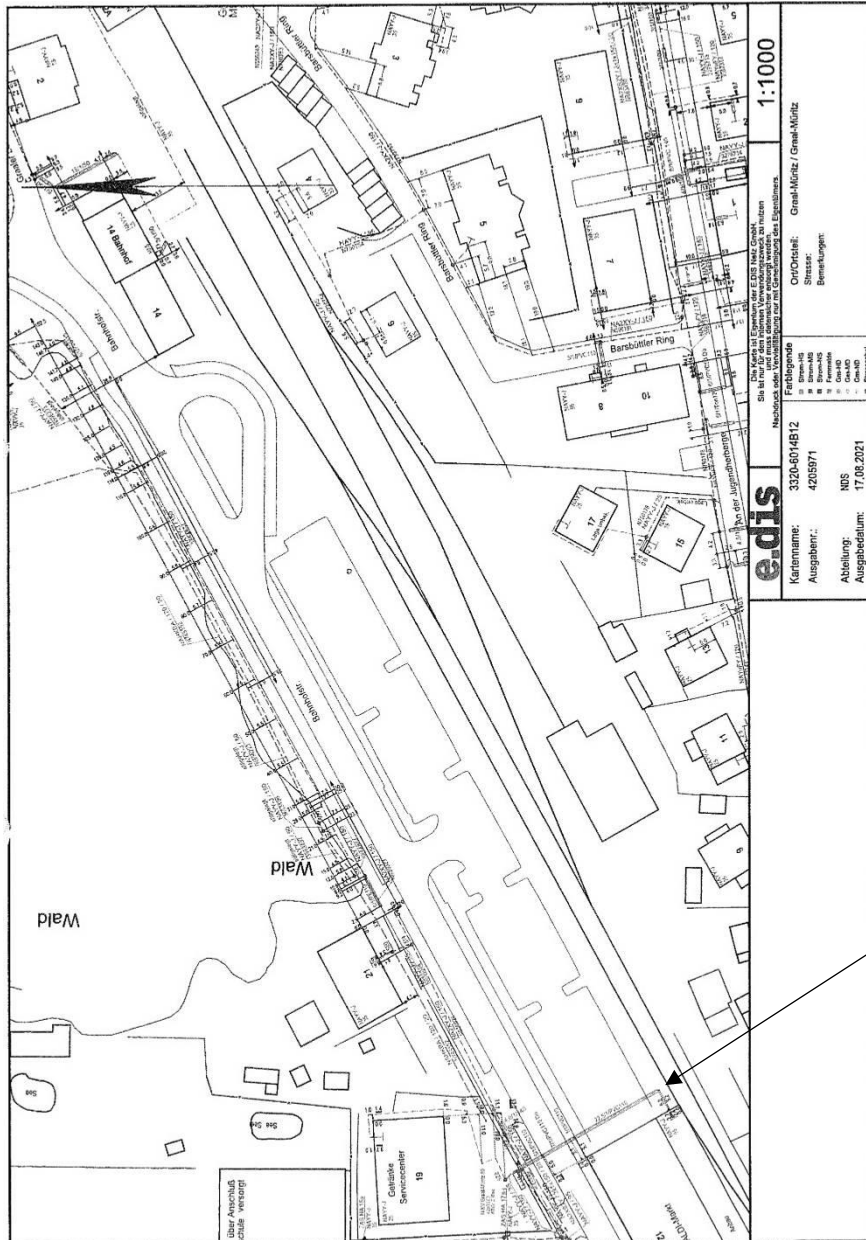
Anlage: Lageplan

Weitere Hinweise:

Um Ihre zukünftigen Anfragen bearbeiten zu können, bitten wir Sie sich auf unserem Planauskunftsportal zu registrieren. Dort können Sie nach erfolgreicher Registrierung unseren kostenlosen Service für Leitungsauskunft nutzen.

Zum Planauskunftsportal gelangen Sie über den folgenden Link:
[Planauskunftsportal \(e-dis-netz.de\)](https://e-dis-netz.de)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Niederstromleitung im Westen des Plangebietes.



STADTWERKE ROSTOCK AG - Postfach 151133 - 18063 ROSTOCK

Gemeinde Graal-Müritz

Ribnitzer Straße 21
18181 Graal-Müritz

Registrier-Nr.:	21_2052
Telefon:	0381 805-1999
E-Mail:	netzauskunft@swrag.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	Datum
Frau Pogadt, 12.08.2021	TNG	805-1999 31.08.2021

Ihr Vorhaben: Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 „Bahngelände“ Bahnhofstr. 19,

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage. Sie erhalten Auskunft über folgende Leitungsbestände:

- Gasnetz der Stadtwerke Rostock AG

Bitte beachten Sie unsere Anweisung „Schutz von Versorgungsanlagen“.

Die beigefügten Pläne/Kopien sind Eigentum der Stadtwerke Rostock AG bzw. der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH. Diese sind ohne vorherige schriftliche Einwilligung keinem Dritten zu überreichen oder zugänglich zu machen, ausgenommen zur dienstlichen Verwendung, soweit es die genannte Anfrage betrifft.

In dem von Ihnen angefragten Bereich befinden sich keine Leitungsbestände:

- Stromnetz der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH
- Fernwärmenetz der Stadtwerke Rostock AG
- Informationskabelnetz der Stadtwerke Rostock AG
- Stadtbeleuchtung des Tiefbauamtes Rostock
- Verkehrsanlagen des Tiefbauamtes Rostock
- Informationskabel des Hauptverwaltungsamtes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Hinweis: Das Vorhandensein technischer Anlagen anderer Rechtsträger schließen wir nicht aus.

Freundliche Grüße


Susanne Brandner
Leiterin Abteilung Netzdienstleistungen


Susanne Rattey
Leiterin Sachbereich Geo-Service

Anlage

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass im Planbereich Leitungsbestände der Abteilung Gasnetz vorhanden sind. Die gesonderte Stellungnahme dazu wird nachfolgend behandelt.

Die Gemeinde Graal-Müritz nimmt zur Kenntnis, dass keine weiteren Leitungsbestände im Planbereich vorhanden sind.

Der Hinweis wurde beachtet. Weitere Träger der Ver- und Entsorgung wurden an der Planaufstellung beteiligt bzw. werden im Rahmen der künftigen Erschließungsplanung beteiligt.

STADTWERKE ROSTOCK AG

Schmiedler Damm 5 · 18069 Rostock · T 0381 805-0 · F 0381 805 2123 · unternehmen@swrag.de · swrag.de · Vorstandsvorsitzender: Oliver Brünlich · Vorstand: Ute Römer
Aufsichtsratsvorsitzender: Johann-Georg Jaeger · Handelsregisternummer: HRB 786 · Registergericht: Amtsgericht Rostock · USt-IdNr.: DE 137373289
Deutsche Kreditbank AG · IBAN DE57 1203 0000 0010 1001 05 · BIC 248321331 · Otsaesparkasse Rostock · IBAN DE46 1305 0000 0205 3200 07 · BIC NOLA2E1R03



STADTWERKE ROSTOCK AG - Postfach 151133 - 18069 ROSTOCK

Gemeinde Graal-Müritz

Ribnitzer Straße 21
18181 Graal-Müritz

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Frau Pogadi, 12.08.2021

Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom
GP-hen/we

Datum
0381 805-1480 19.08.2021

Ihr Vorhaben: Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 „Bahngelände“ Bahnhofstr. 19, unsere Reg.-Nr.: G 21_2052

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme sowie den Planauszug der Erdgasnetz-dokumentation. Aus diesen Unterlagen entnehmen Sie bitte Berührungs-/Kreuzungspunkte Ihres Vorhabens mit den technischen Anlagen der Erdgasversorgung der Stadtwerke Rostock AG sowie die Ergänzungen zur Anweisung zum Schutz von Versorgungsanlagen.

Gegen die vorgelegte Form der Bebauungsplanung besteht seitens der Hauptabteilung Gas der Stadtwerke Rostock AG kein Einwand.

Freundliche Grüße

Anlage

Nils Lemmrich
Abteilungsleiter Netz-
und Anlagenbetrieb

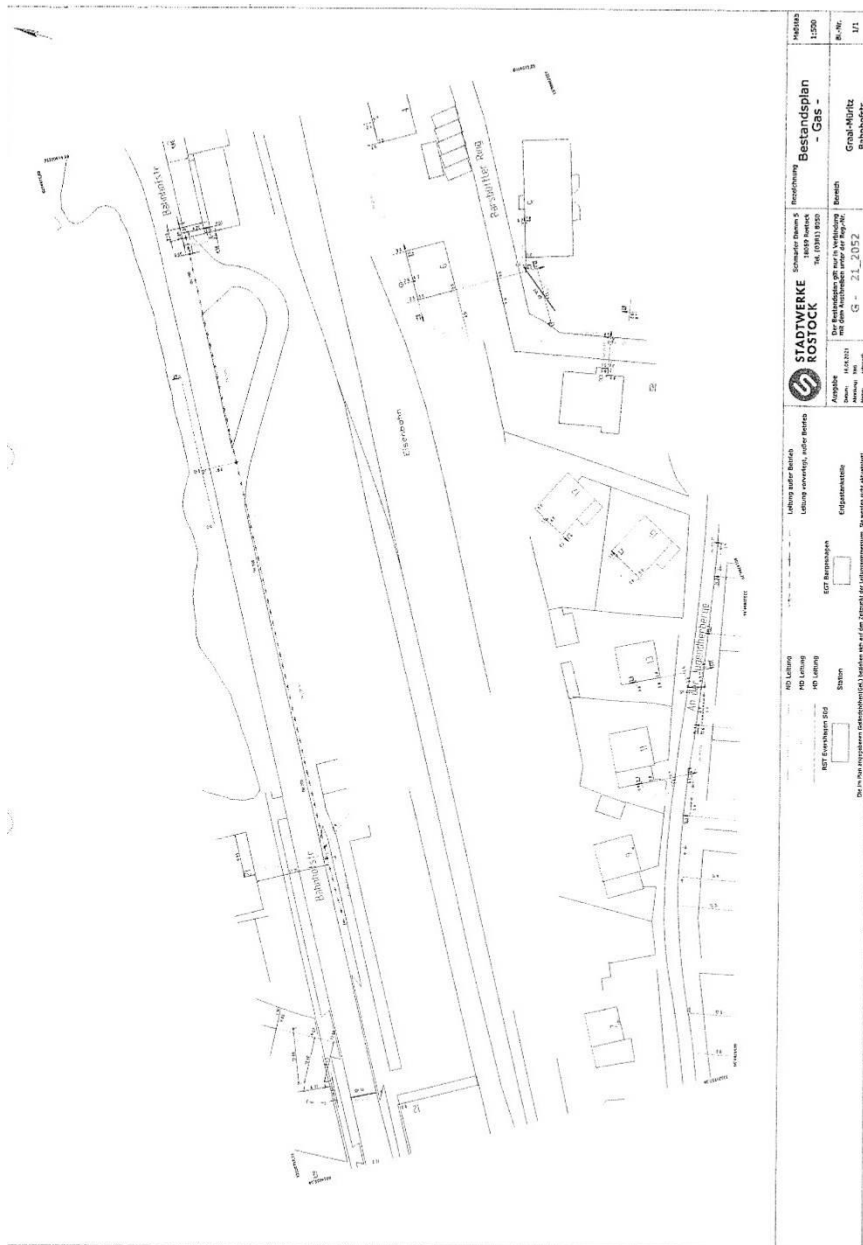
Holger Hendel
Abteilungsleiter Netz- und
Anlagenprojekte

Die Hinweise auf den Leitungsbestand werden berücksichtigt. Der beigefügte Leitungs- und Anlagenbestand wurde seitens der Gemeinde geprüft. Nördlich der Bahnhofsstraße, außerhalb des Änderungsbereiches, im Gehwegbereich, verlaufen Leitungen des Versorgungsunternehmens. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist dieser Leitungsbestand zu berücksichtigen. In der Begründung werden Hinweise dazu aufgenommen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine Einwände gegen die Planung bestehen.

STADTWERKE ROSTOCK AG

Schmarler Dam 5 · 18069 Rostock · T 0381 805-0 · F 0381 805-2123 · unternehmen@swrag.de · swrag.de · Vorkaufsrecht: Oliver Brünlich · Vorstand: Ute Römer
Aufsichtsratsvorsitzender: Johann-Georg Joeger · Handelsregisternummer: HRB 786 · Registergericht: Amtsgericht Rostock · USt-IdNr.: DE 137373289
Deutsche Kreditbank AG · IBAN DE57 1203 0000 0010 1001 05 · BIC BYLADEM1001 · Ostseesparkasse Rostock · IBAN DE46 1305 0000 0205 3200 07 · BIC NOLADE21ROS



Vorhandener Leitungsbestand außerhalb des Änderungsbereiches, parallel der Bahnhofsstraße.



Deutsche Bahn AG, DB Immobilien +
Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin

Gemeinde Graal-Müritz
Bauamt/Liegenschaften

Ribnitzer Straße 21
18181 Graal-Müritz

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien, Region Ost
Eigentumsmanagement
Caroline-Michaelis-Straße 5-11
10115 Berlin
www.deutschebahn.com

Christian Zielki
Telefon: 030 297 57274
E-Mail: christian.zielki@deutschebahn.com
DB.DBImm.Baurecht-Ost@deutschebahn.com
Organisation: CR,R 04-O(E) Zi
Az: TÖB-BLN-21-65151

25.08.2021

Ihr Zeichen/Bearbeitung/Datum: - Frau Maria Pogadl / 12.08.2021

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 „Bahngelände“ Stellungnahme der DB AG gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum oben genannten Verfahren.

Gegen die Planungen bestehen aus Sicht der Deutschen Bahn AG keine grundsätzlichen Bedenken. Bei den weiteren Planungen bitten wir folgende Hinweise zu berücksichtigen.

- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.
- Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen und Bahnanlagen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.
- Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.

Deutsche Bahn AG
Sitz: Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB: 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Michael Odenwald

Vorstand:
Dr. Richard Lutz,
Vorsitzender

Ronald Pofalla
Dr. Levin Holle
Berthold Huber
Dr. Sigrid Nikutta
Martin Seiler

Unser Anliegen:



Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier: www.deutschebahn.com/datenschutz

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Haltepunkt der Bahn in Graal-Müritz befindet sich in einer Entfernung von mindestens 160 m zum Plangebietsrand. Bestehende Wohnnutzungen liegen in einer geringeren Entfernung zu diesem Haltepunkt.

Für die ehemaligen Bahnflächen innerhalb des Plangebietes erfolgte die rechtskräftige Entwidmung von Bahnbetriebszwecken (Freistellungsbescheid des Eisenbahn-Bundesamt nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) vom 05.02.2007).





2/2

Hinweis: Bitte nutzen Sie für zukünftige Beteiligungen der DB AG unseren digitalen Posteingang über: DB.DBImm.Baurecht-Ost@deutschebahn.com

Für Rückfragen bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Herrn Christian Zielzki, zu wenden.

Mit freundlichen Grüßen
Deutsche Bahn AG
DB Immobilien, Region Ost

i.V. 
Digital
unterschrieben
von Claf
Wiesner
Datum:
2021.08.26
08:33:56 +02'00'

 i.A.
Digital
unterschrieben von
Christian Zielzki
Datum: 2021.08.25
16:30:51 +02'00'

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei zukünftigen Vorhaben berücksichtigt.

Amt Rostocker Heide
Der Amtsvorsteher

EINGEGANGEN
Gemeinde Graal-Müritz
25. Aug. 2021
Erled. 3 ✓



für die Gemeinden Bentwisch, Blankenhagen, Gelbensande, Mönchhagen und Rövershagen

Amt Rostocker Heide, Eichenallee 20 a, 18182 Gelbensande

Gemeinde Graal-Müritz
Ribnitzer Straße 21
18181 Graal Müritz

Abteilung: Bau- und Entwicklungsamt
Name: Armin Fuchß
Tel.: 038201/500-32
Fax: 038201/50099
e-mail: fuchss@amt-rostocker-heide.de
Ihr Zeichen:
Datum: 01.04.2021

2.Änderung der Satzung der Gemeinde Graal-Müritz über den Bebauungsplan Nr. 23-05 „Bahngelände“
Hier: Stellungnahme der Gemeinde Gelbensande gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Dr. Chelvier,

die Gemeinde Gelbensande hat zum vorgelegten Entwurf der 2.Änderung des B-Planes Nr. 23-05 „Bahngelände“ der Gemeinde Graal-Müritz, Stand 02.07.2021, keine Bedenken oder Anregungen.

Belange der Gemeinde Gelbensande werden nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Manfred Labitzke
Bürgermeister
Gemeinde Gelbensande

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Gemeinde Gelbensande keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht werden.

Postanschrift	Sprechzeiten	Bankverbindungen		
Eichenallee 20	Di./Do. 09.00 - 12.00 Uhr	Geldinstitut	IBAN	BIC
18182 Gelbensande	Di. 14.00 - 18.00 Uhr	Ortsesparkasse Rostock	DE88 1305 0000 0280 5555 55	NOLADE21ROS
Tel. 038201/500-0	Do. 13.00 - 17.00 Uhr	Völk- u. Raiffeisenbank	DE13 1309 0000 0002 1115 00	GENODEF3HR1
Fax 038201/239	weitere Termine nach Vereinbarung	Deutsche Kreditbank	DE35 1203 0000 0000 1017 41	BYLADEM1001
E-Mail: info@amt-rostocker-heide.de	De-Mail: poststelle@amt-rostocker-heide.de	Web: www.amt-rostocker-heide.de		

Datenschutzhinweis: Informationen über die Verarbeitung personenbezogener Daten im Amt Rostocker Heide und über Ihre Rechte nach der Datenschutzgrundverordnung sowie über Ihre Ansprechpartner in Datenschutzfragen finden Sie auf unserer Homepage www.amt-rostocker-heide.de/Datenschutz.

Gemeinde Ostseebad Dierhagen
- Die Bürgermeisterin -

über

Amt Darß/Fischland
Der Amtsvorsteher
Chausseestraße 68 a
18375 Born a. Darß



Gemeinde Ostseebad Dierhagen über Amt Darß/Fischland • Chausseestraße 68 a • 18375 Born a. Darß

Ostseeheilbad Graal - Müritz
Ribnitzer-Straße 21
18181 Graal-Müritz

Telefon: +49 38234 503-53
Telefax: +49 38234 503-55
E-Mail: Sylva.Framke@Darss-Fischland.de
Internet: www.darss-fischland.de
Sachbearbeiter: Frau Framke
AZ: 153 2
Born a. Darß, 30.09.2021

E-Mail:

**2. Änderung des Bebauungsplanes- Nr. 23-05 „Bahngebäude „
der Gemeinde Graal-Müritz im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch
Beteiligung gemäß § 2 (2) Baugesetzbuch BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Gemeinde Ostseebad Dierhagen hat die oben genannte Planung zur Kenntnis genommen
und erhebt keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen


Christiane Müller
Bürgermeisterin

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Gemeinde Ostseebad
Dierhagen keine Einwände zur Planung erhebt.

Bankverbindung:
Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE75 1505 0500 0535 0001 89
BIC: NOLADE21GRW



Öffnungszeiten/Sprechzeiten
Montag, Dienstag, Donnerstag 09:00 - 12:00 Uhr
Dienstag 13:00 - 18:00 Uhr
Donnerstag 13:00 - 16:00 Uhr



Stadt Ribnitz-Damgarten · Postfach 1132 · 18302 Ribnitz-Damgarten

Gemeinde Graal-Müritz
Ribnitzer Straße 21

18181 Graal-Müritz

Bearbeiter Herr Keil
E-Mail g.keil@ribnitz-damgarten.de
Unser Zeichen Ke
Telefon +49 3821 8934 615
Fax +49 3821 8934619
Datum Dienstag, 31. August 2021

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 der Gemeinde Graal-Müritz für das Gebiet „Bahngelände“
hier: gemeindenachbarliche Abstimmung gem. § 2 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
die Stadt Ribnitz-Damgarten hat den Entwurf der Bebauungsplanänderung eingesehen und beraten.
Im Rahmen der gemeindenachbarlichen Abstimmung teile ich Ihnen mit, dass die Belange der Stadt Ribnitz-Damgarten nicht berührt werden.

Die Gemeinde Graal-Müritz nimmt zur Kenntnis, dass Belange der Stadt Ribnitz-Damgarten nicht berührt werden.

Mit freundlichen Grüßen

in Vertretung

Körner
Amtsleiter für Bau, Wirtschaft und Liegenschaften



Rathaus | Am Markt 1 | 18311 Ribnitz-Damgarten
Telefon +49 3821 89340 | Telefax +49 3821 8934109
stadt@ribnitz-damgarten.de
poststelle@ribnitz-damgarten.de-mail.de
ribnitz-damgarten.de

Bankverbindungen
Gläubiger ID DE45 2220 0000 2931 66
Sparkasse Vorpommern IBAN DE15 1505 0500 0530 0006 28 | BIC NOLADE21GR
Deutsche Bank AG IBAN DE50 1307 0000 0254 6000 00 | BIC DEUTDE33HAN
Pommersche Volksbank eG IBAN DE43 1309 1054 0002 1209 09 | BIC GENODEF1



DER OBERBÜRGERMEISTER

Postanschrift · Hanse- und Universitätsstadt Rostock · 18050 Rostock

Sachbearbeitende Stelle:

Gemeinde Graal-Müritz
Ribnitzer Straße 21
18181 Graal-Müritz

Amt für Stadtentwicklung,
Stadtplanung und Wirtschaft
Neuer Markt 3
18055 Rostock

Auskunft erteilt: Herr Fischer
E-Mail: christoph.fischer@rostock.de
Zimmer: 228

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
12.08.2021Unsere Zeichen
61.1/61.15.20/21/B23-
05/cfTelefon/Telefax
0381 381-6131 /-6901Datum
11.11.2021**Bauleitplanung der Gemeinde Graal-Müritz**

2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 23-05 „Bahngelände“, Entwurf
Stellungnahme gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 12.08.2021 übergaben Sie uns den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23-05 „Bahngelände“ der Gemeinde Graal-Müritz mit der Bitte um Stellungnahme gem. § 13a Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB.

Zur Prüfung haben folgende Unterlagen vorgelegen:

- Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans (Entwurf, Stand: 02.07.2021).
- Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplans mit Planzeichnung im Maßstab 1 : 750 sowie Textteil (Entwurf, Stand: 02.07.2021).

Planungsziel:

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2023-05 „Bahngelände“ ist die Entwicklung eines neuen Wohnstandortes südöstlich der Bahnhofsstraße (Landesstraße L 22). Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rund 0,8 ha, wobei rund 0,6 ha als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

...

Die Gemeinde Graal-Müritz nimmt die Aufführungen zu den vorgelegten Unterlagen sowie zum Planungsziel zur Kenntnis.

Telefon	Konten der Stadt	IBAN	BIC	Besucherzeiten
Zentrale 0381 381-0	Deutsche Kreditbank AG	DE60 1203 0000 0000 1003 21	BYLADEM1001	nach Vereinbarung
Telefax 0381 381-1902	OstseeSparkasse Rostock	DE27 1305 0000 0205 6000 00	NOLADE21ROS	
	Deutsche Bank AG	DE79 1307 0000 0116 8038 00	DEUTDEBRXXX	
Internet	HypoVereinsbank AG	DE22 2003 0000 0019 5654 99	HYVEDEM300	
rathaus.rostock.de	Gläubiger-ID der Hanse- und Universitätsstadt Rostock: DE28ZZZ0000009553			

Stellungnahme:

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock wird in ihren Belangen nicht beeinträchtigt und sieht ihre Interessen gewahrt.

Sonstige Hinweise:

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock weist darauf hin, dass für die Entwicklung des Bebauungsplans eine Freistellung der ehemaligen Bahnflächen gemäß § 23 AEG zu erfolgen hat.

Mit freundlichen Grüßen



Claus Ruhe Madsen

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Hanse- und Universitätsstadt in ihren Belangen nicht beeinträchtigt wird und ihre Interessen gewahrt werden.

Die Hinweise wurden beachtet. Der Ursprungsbebauungsplan für Flächen des ehemaligen Bahngeländes wurde im Jahr 2009 aufgestellt, nachdem die rechtskräftige Entwidmung von Bahnbetriebszwecken (Freistellungsbescheid des Eisenbahn-Bundesamt nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) vom 05.02.2007) erfolgt ist.