

I N F O R M A T I O N
zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft
am 10.05.2022

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

Hier: Grobkonzept zur städtebaulichen Gliederung des Plangebietes

Die Gemeindevertretung hat in ihrer am 30.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30-21 mit der Gebietsbezeichnung „Birkenallee“ gemäß § 2 und § 8 i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von etwa 2,9 ha bezieht sich auf Flächen beidseitig der Birkenallee (Landesstraße L22) in Graal-Müritz (siehe **Anlage 1**). 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.

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.

Erste Planungsziele wurden bereits konkretisiert und ein Grobkonzept zur städtebaulichen Gliederung des Plangebietes erstellt (siehe **Anlage 2**).

Im nördlichen Bereich der Birkenallee soll ein Bereich für Wohngebäude mit max. 6 Wohneinheiten für Dauerwohnungen festgesetzt werden.

Daran anschließend ein Bereich für Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten für Dauerwohnungen.

Das Gebiet der jetzigen Gärten am Wasserwerk soll künftig ein Bereich für Mehrfamilienhäuser mit sozialer Wohnraumförderung werden.

Die Bauflucht östlich der Birkenallee wurde festgelegt.

Im gesamten Gebiet sind Ferienwohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig und Beherbergungsbetriebe unzulässig.