

V O R L A G E
zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft
am 06.09.2022

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

Hier: Konzept zur städtebaulichen Gliederung des Plangebietes

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

Zu A)

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.

In der Maisitzung wurde bereits ein Grobkonzept vorgestellt (siehe interne **Anlage 2**).

Folgende Änderungswünsche an den Planer Herrn Fricke wurden von den Ausschussmitgliedern erstellt:

- Änderung vom allgemeinen Wohngebiet zum reinen Wohngebiet (Ausschluss von Ferienwohnungen),
- Heraufsetzung der 6 Wohneinheiten im nördlichen Bereich auf maximal 8 Wohneinheiten,
- im Bereich für Mehrfamilienhäuser mit sozialer Wohnraumförderung soll die Festsetzung „soziale Wohnraumförderung“ entfallen und
- Entwicklung einer westlichen Bauflucht.

Kein weiterer Handlungsbedarf besteht bei dem Bereich für Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten.

Die Änderungswünsche wurden vom Planer bzgl. der Machbarkeit geprüft und das Grobkonzept überarbeitet (siehe interne **Anlage 3**).

Zu B)

Die Verwaltung kann sich dem Konzeptentwurf in der Form anschließen.

Dem Leitziel 1 „Graal-Müritz bietet Wohnraum und Versorgungsangebote für alle Bevölkerungsgruppen“ wird mit dem überarbeiteten Konzept Rechnung getragen.

Eine Entscheidung zum Umgang mit den Ferienwohnungen ist jedoch noch vom Ausschuss zu treffen.

Umgang mit Ferienwohnnutzungen:

Variante 1.

Ein Ausschluss von Ferienwohnungen/Ferienhäusern hat zur Folge, dass nur legal errichtete Ferienwohnnutzungen Bestandsschutz besitzen.

Variante 2.

Sofern kein konkreter Ausschluss festgesetzt ist, wären Ferienwohnungen/Ferienhäuser ausnahmsweise als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im WA-Gebiet zulässig. Über die Zahl zulässiger Ausnahmen entscheidet der Landkreis. Für bisher nicht baurechtlich genehmigte Ferienwohnnutzungen könnte ein Antrag auf Umnutzung gestellt werden. Eine starke Zunahme von Ferienwohnungen ist jedoch nicht zu befürchten bzw. nicht genehmigungsfähig.

Bei dieser Abwägung sollte das Leitziel 2 „In Graal-Müritz herrscht eine Balance zwischen dem Tourismus und allen gemeindlichen Belangen“ beachtet werden.

Zu C)

Entfällt.

Zu D)

Entfällt.

Zu E)

Entfällt.

Maria Pogadl
SGL Bauamt

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

davon anwesend: —

Ja- Stimmen: —

Nein- Stimmen: —

Stimmenthaltungen: —