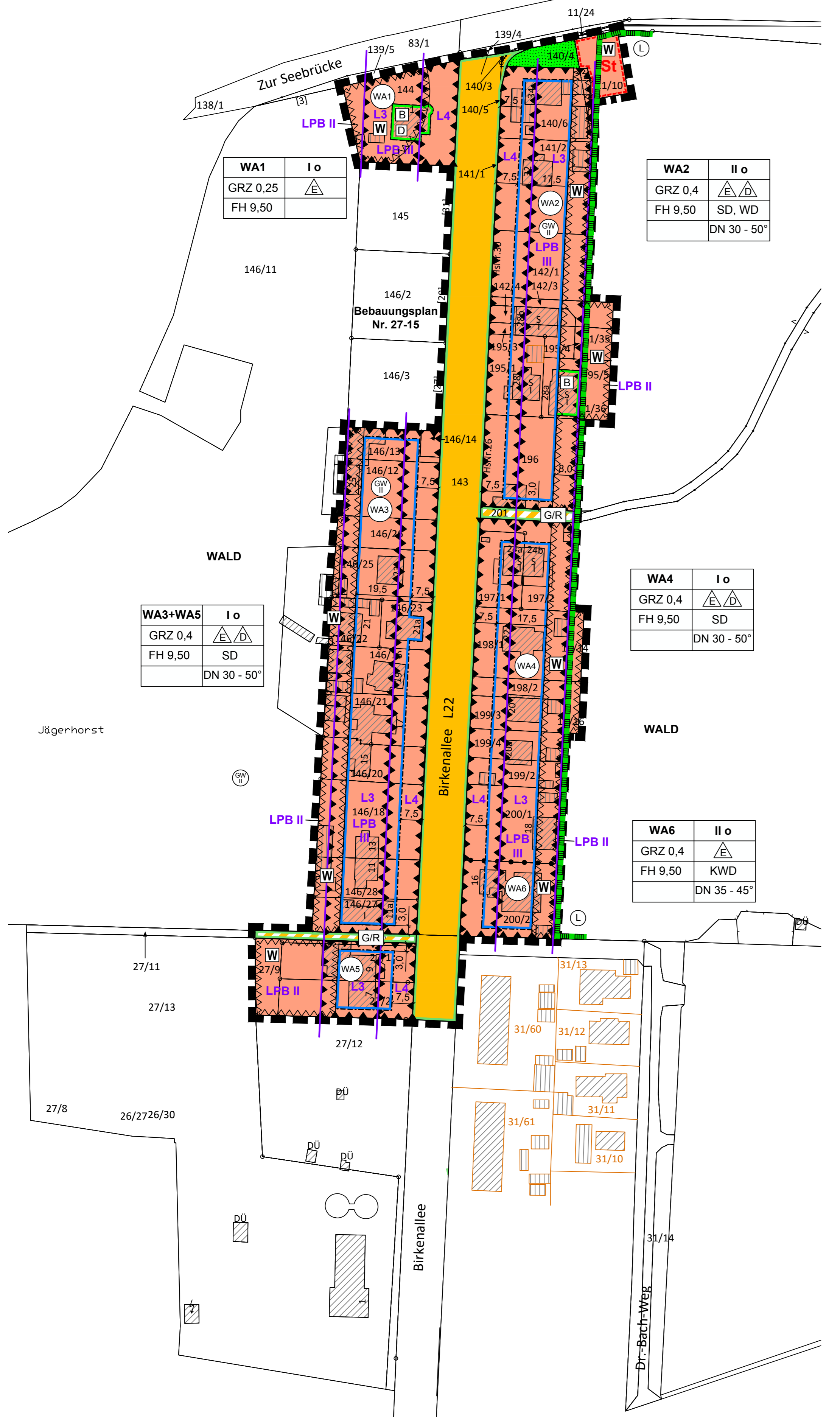
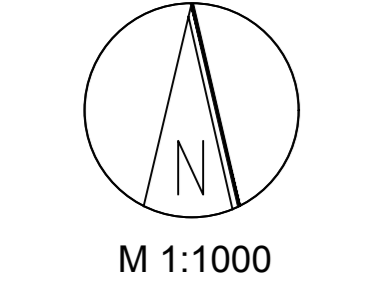


SATZUNG DER GEMEINDE GRAAL-MÜRITZ über den BEBAUUNGSPLAN NR. 30 „Birkenallee“

Teil A - Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNV)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNV)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNV)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Sonstige Planzeichen

2. Darstellungen ohne Normcharakter

3. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNV)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNV)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNV)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Sonstige Planzeichen

2. Darstellungen ohne Normcharakter

3. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Plangrundlagen:
Auszug aus dem Liegenschaftskataster (ALK), Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Rostock, Stand: August 2022; topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern; GeoBasis DEM-V 2022; eigene Erhebungen

Planverfasser:
Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. Lars Faber
Luisa Baumbach
Dipl.-Ing. Thorsten
Dipl.-Ing. Sarah
Planungsbüro URS | www.urs.com

Hinweise

Der Plangebietsbereich liegt in der Trinkwasserschutzzone II der Grundwasserfassung Graal-Mürzt. Es sind folgende Auflagen zum Bauen in der Trinkwasserschutzzone im Zuge der weiterführenden Planungen und Baumaßnahmen zu beachten:
Allgemeine Schutzvorkehrungen während der Bauphase:
- Eingeseetzte Maschinen und Fahrzeuge dürfen keine Schmier- oder Betriebsstoffe verlieren.
- Baufahrzeuge sind vorzugsweise auf befestigten Flächen abzustellen. Falls dies nicht möglich ist, sind Auffangwannen oder Ölbindeliesse einzusetzen.
- Unbedingt vor Ort benötigte Schmier- oder Betriebsstoffbehälter sind überdacht und in Auffangwannen zu lagern.
- Ölbindeliesse und/oder Ölbindeliesse sind als Vorsorgegründen bereitzuhalten. Gleiches gilt für die notwendige Gerätschaft zur Entfernung von gebundenen Schmier- oder Betriebsstoffen, wie Schaufeln, Wannen etc.
- Baufahrzeuge dürfen mit dichten Fäkalienbehältern ausgestattet sein.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 13a, 18 BauNV)

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNV)

3. Flächen für Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNV)

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

6. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

7. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBAuO M-V)

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Graal-Mürzt vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 „Birkenallee“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Bauartungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verfahrensvermerke

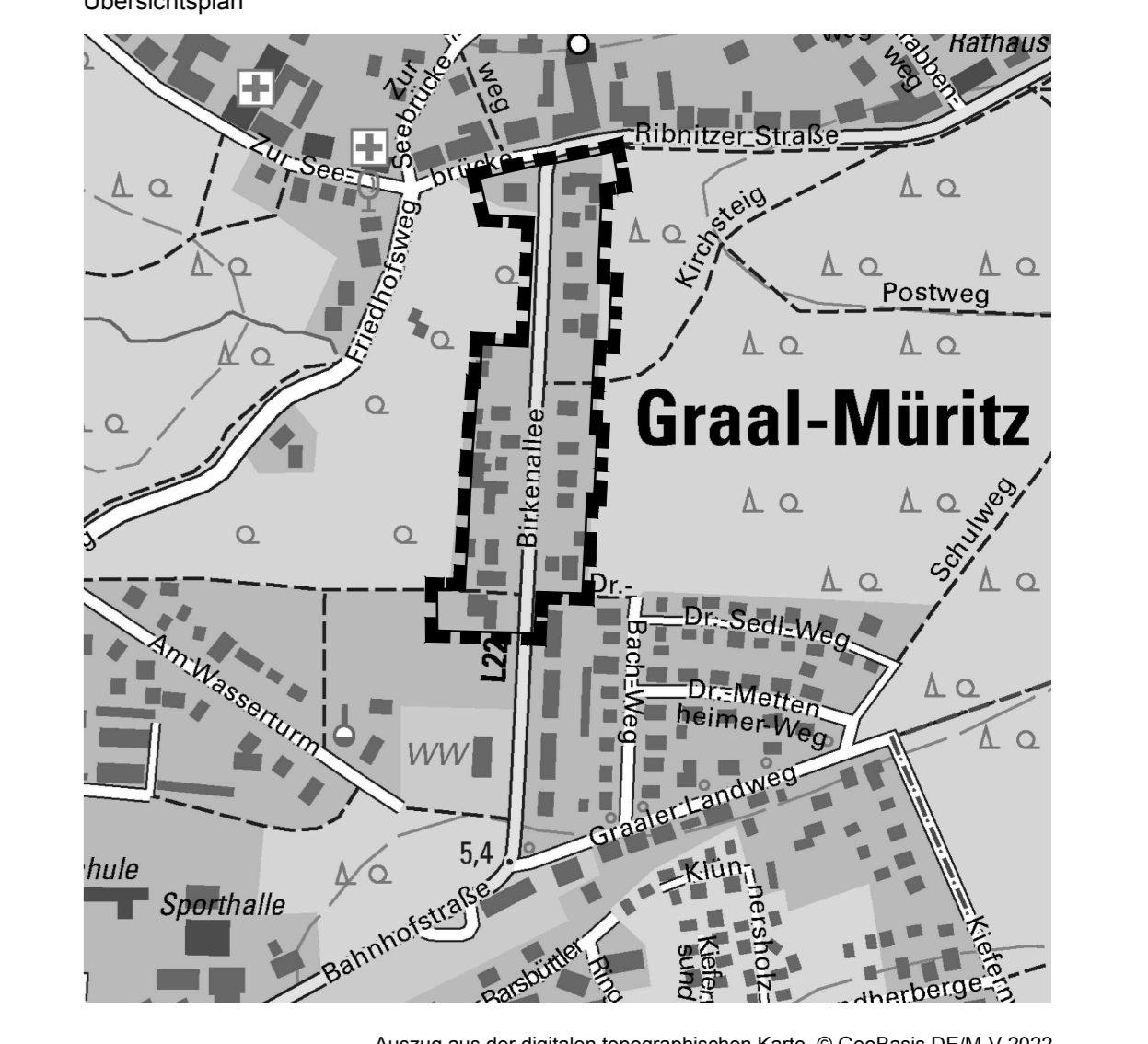
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.09.2021. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde vom 10.11.2021 bis zum 25.11.2021 und im Internet auf der Seite der Gemeinde erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 13.02.2023 beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 26.01.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30-21 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30-21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 06.03.2023 bis zum 12.04.2023 während der Dienststunden im Baumt der Gemeinde Graal-Mürzt nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Gemeinde sowie im zentralen Bau- und Planungsportal des Landes M-V verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass von einer Umwelprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde vom 09.02.2023 bis zum 25.02.2023 und im Internet auf der Seite der Gemeinde am 08.02.2023 erfolgt.

Teil B - Text

Es gilt die Bauartungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 13.02.2023 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 30 mit der laufenden Nr. 30 zu benennen, den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung dazu wurden nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 4 Abs. 3 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum auf der Internetseite der Gemeinde veröffentlicht und waren im zentralen Bau- und Planungsportal des Landes M-V einsehbar. Darüber hinaus haben die Unterlagen im Veröffentlichungszeitraum während der Dienststunden im Baumt der Gemeinde Graal-Mürzt öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass von einer Umwelprüfung abgesehen wird, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist abgeben werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde vom bis zum und im Internet auf der Seite der Gemeinde am erfolgt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom über die Veröffentlichung informiert und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wurden am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am wird als richtig dargestellt beschneigt. Hinsichtlich der lägerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausserfertigt.
- Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind mit Schreiben vom über die Veröffentlichung auf der Seite der Gemeinde bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsmachung der Vorarbeiten in der Form von Verordnungen und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.



Satzung der Gemeinde Graal-Mürzt über den Bebauungsplan Nr. 30 „Birkenallee“
begrenzt im Norden durch die Straße „Zur Seebrücke“ und die Ribitzer Straße, im Osten durch Wäldchen, im Südosten durch Wohngebäude, im Südwesten durch Gärten und im Westen durch Frei- und Wäldchen sowie den Bebauungsplan Nr. 27-15

Entwurf
Bearbeitungsstand 29.01.2024

Begründung zum Entwurf

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	2
1.3 Flächennutzungsplan, Planungsrecht und Raumordnung	3
2. Planungskonzept	5
2.1 Ausgangssituation	5
2.2 Städtebauliches Konzept und Ziele der Planung	7
2.3 Örtliche Bauvorschriften	9
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	10
2.5 Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone	11
2.6 Flächenbilanz	12
3. Ver- und Entsorgung	12
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	14
5. Umweltbelange	14
5.1 Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB	14
5.2 Charakterisierung des Plangebietes	14
5.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	14
5.3.1 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/ Rostock	14
5.3.2 Schutzgebiete internationaler Bedeutung	15
5.3.3 Schutzgebiete nationaler Bedeutung	17
5.3.4 Schutzobjekte	18
5.3.5 Flächen für Wald	20
5.4 Schutzgut Wasser	21
5.4.1 Grundwasser	21
5.4.2 Oberflächenwasser	23
5.5 Artenschutzrechtliche Potentialanalyse	24
5.6 Grünordnerische Festsetzungen	30
5.7 Quellen und Literatur	30
6. Immissionsschutz	31
7. Sonstiges	34

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

info@sip-wismar.de www.sip-wismar.de

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung Graal-Müritz hat in ihrer Sitzung am 30.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30-21 mit der Gebietsbezeichnung „Birkenallee“ gemäß § 2 und 8 i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. Zur Sicherung der Planungsziele wurde ebenfalls in der Sitzung am 30.09.2021 für das Plangebiet eine Veränderungssperre erlassen.

Mit dem nun vorliegenden Entwurf wird das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan mit der laufenden Nr. 30 fortgeführt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll innerhalb Allgemeiner Wohngebiete nach § 4 BauNVO der bauliche Bestand gesichert und eine ortsangepasste bauliche Entwicklung planungsrechtlich vorbereitet 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.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

1.2 Lage und Geltungsbereich

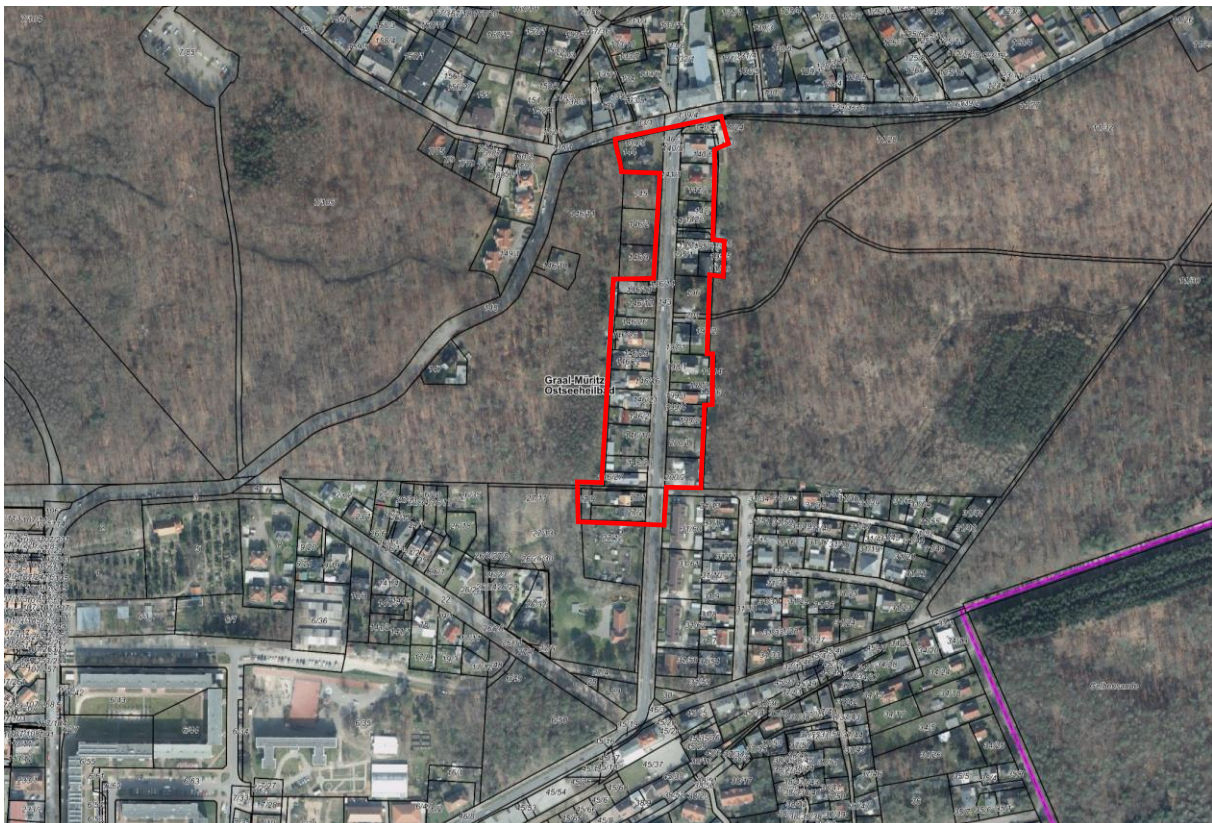


Abbildung 1: Lage des Plangebietes auf Grundlage des Luftbildes mit ALK (© GeoBasis DE/M-V 2021)

Die Gemeinde Graal-Müritz liegt im Nordosten des Landkreises Rostock, nordöstlich der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Das Plangebiet mit einer Größe von etwa 2,5 ha bezieht sich auf Flächen beidseitig der Birkenallee (Landesstraße L22) in Graal-Müritz. 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 Gärten und im Westen durch Frei- und Waldflächen sowie den Bebauungsplan Nr. 27-15.

1.3 Flächennutzungsplan, Planungsrecht und Raumordnung

Die Gemeinde Graal-Müritz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, in der Fassung der 1. Änderung. Der Flächennutzungsplan stellt für den hier betrachteten Geltungsbereich beidseitig der Birkenallee Wohnbauflächen (W 12 und W 13) dar. Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Gemeinde Graal-Müritz, Ribnitzer Straße 21 in 18181 Graal-Müritz, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen dienen ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster (ALK), Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Rostock, Stand: August 2022, die topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2022 sowie eigene Erhebungen.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 30 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Das Instrument des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung dient der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereiches und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Im Geltungsbereich werden mit der vorliegenden Planung u.a. die Nachverdichtungen mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² planungsrechtlich vorbereitet.

Mit der Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder für die Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura-2000 Gebieten (europäische Schutzgebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle (im Sinne des § 50 Satz 1 Bundesimmissionschutzgesetz).

Im beschleunigten Verfahren entfällt die Notwendigkeit der Erstellung eines formalen Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 BauGB. Trotzdem sind die Umweltbelange, u.a. in Bezug auf den Gehölz- und Artenschutz, angemessen zu berücksichtigen.

Die Gemeinde ist nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) als Grundzentrum festgelegt. Durch die zentralörtliche 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. Die beabsichtigte Planung erfüllt die 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.).

Die Grundkarte des RREP weist für das Plangebiet und darüber hinaus ein Vorbehaltsgebiet Tourismus entsprechend RREP-Programmsatz (G 3.1.3 (1)/(2) (RREP: Tourismusschwerpunktraum an der Küste) und ein Trinkwasserschutzgebiet aus.

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.

Die Planung stellt auf die Nachverdichtung im Innenbereich ab und entspricht damit den RREP-Programmsätzen Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung.

Nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange wurde seitens des zuständigen Amtes für Raumordnung und Landesplanung festgestellt, dass die mit dem Bebauungsplan verfolgten Planungsziele mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar sind.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes vom 10.01.2023 wurde die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Aus den Stellungnahmen ergeben sich Sachverhalte, die die Erarbeitung eines geänderten Entwurfs erfordern.

Folgende wesentlichen Änderungen haben sich für den vorliegenden, erneuten Entwurf ergeben:

- Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Trinkwasserbrunnen sind die Flächen der Gärten im Südwesten (ehemals Gebiet WA 6) nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes und die Errichtung von Kellern und Tiefgaragen ist im gesamten Plangebiet unzulässig.
- Aufgrund der forstrechtlichen Belange wurden die Waldabstandflächen gemäß prägendem Waldabstand in den rückwärtigen Grundstücksteilen (Gebiete WA 2 bis WA 6) vergrößert und die überbaubaren Flächen (Baugrenzen) dadurch reduziert. Im Gegenzug dazu wurden diese geringfügig zur Birkenallee erweitert, um weiterhin gute Möglichkeiten für eine Neubebauung der Grundstücke zu schaffen. Die Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen innerhalb der Waldabstandsflächen wurden konkretisiert. Für das denkmalgeschützte Gebäude im Gebiet WA 1 sowie für ein Wohngebäude im Gebiet WA 2, die überwiegend innerhalb des

prägenden Waldabstandes liegen, wurde jeweils ein Baufeld mit dem Zusatz „B“ festgesetzt, um das Baurecht zu erhalten.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 bezieht sich auf Flächen beidseitig der Birkenallee (Landesstraße L 22). Im Nordwesten sind straßenbegleitende Grundstücke Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 27-15 für das Gebiet „Birkenallee 27-31“ und daher nicht in die vorliegende Planung einbezogen worden.

Im Wesentlichen ist das Plangebiet von der straßenbegleitenden Bebauung mit Wohn- und teilweise Ferienwohnnutzungen geprägt. Teilweise wurden auch in den rückwärtigen Grundstücksteilen Gebäude mit Hauptnutzungen errichtet.

Die eingeschossigen Wohngebäude, ergänzt durch Neubauten mit mehreren Wohneinheiten bzw. Ferienwohnungen, mit roten, braunen und anthrazitfarbenen Dächern sind sowohl giebel- als auch traufständig zur Birkenallee ausgerichtet. Dabei ist eine giebelständige Ausrichtung vorwiegend im nördlichen und eine traufständige Ausrichtung vorwiegend im südlichen Plangebiet zu finden. Vorherrschende Dachform ist das Satteldach. Innerhalb der Grundstücksflächen sind eine Vielzahl von Gehölzstrukturen vorhanden, die teilweise dem gesetzlichen Schutz unterliegen.

Die Birkenallee wird von Birken, die eine gesetzlich geschützten Allee bilden, gesäumt. Diese Birken schaffen eine Trennung zwischen Fahrbahn und Fußweg. Öffentliche Parkplätze sind hier nicht vorhanden. Nordöstlich, außerhalb des Plangebietes, parallel zur Ribnitzer Straße, stehen öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

Im Plangebiet sind ein Fahrradhändler sowie ein Zahnarzt ansässig. Das Grundstück mit dem Fahrradhändler liegt ganz im Nordosten, die rückwärtigen Grundstücksflächen, die über die Ribnitzer Straße verkehrliche angebunden sind, dienen als Stellplatzfläche.

Ganz im Nordwesten befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude.

Im Südwesten grenzen an das Plangebiet zeitlich befristet verpachtete Flächen an, die als Gartenflächen genutzt werden. Südlich dieser Gärten erstrecken sich die Flächen des Wasserwerkes. Auf der davon gegenüberliegenden Straßenseite reihen sich, ebenfalls außerhalb des Plangebietes, zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit braunem Satteldach auf. Für diese besteht kein Planungserfordernis.

Im Osten und Westen grenzen Flächen für Wald an das Plangebiet an. Östlich und westlich von der Birkenallee aus führen Fuß- und Radwege in diese Waldflächen. Damit bestehen innerörtliche Wegeverbindungen.

Bushaltestellen in der Birkenallee schaffen eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone II der Grundwasserfassung Graal-Müritz. Damit bestehen Auflagen für Planungen und Maßnahmen, siehe dazu Punkt 2.5 und 5.4 dieser Begründung.



Foto 1: Nördlicher Bereich der Birkenallee



Foto 2: Denkmalgeschütztes Gebäude im Norden des Plangebietes



Foto 3: Bebauung im Südosten der Birkenallee

2.2 Städtebauliches Konzept und Ziele der Planung

Die Gemeinde Graal-Müritz möchte mit diesem Bebauungsplan die vorhandene überwiegende Wohnnutzung auch in Zukunft sichern und bauliche Entwicklungen und Nutzungen steuern. Insbesondere soll das unkontrollierte Anwachsen von Ferienwohnungen und eine zu hohe bauliche Verdichtung verhindert werden.

Das Plangebiet wird aufgrund des Bestandes und der Entwicklungsziele in unterschiedliche Allgemeine Wohngebiete (WA-Gebiete) gegliedert.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bisher über die Birkenallee bzw. Straße „Zur Seebrücke“ und die Ribnitzer Straße.

In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1 und WA 2** sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Im Gebiet WA 1 ist ein denkmalgeschütztes Gebäude vorhanden. Hier wird die maximale Zahl der Wohnungen mit zwei festgesetzt, um den Bestand zu würdigen und die Möglichkeit z.B. zur Errichtung einer Einliegerwohnung zu schaffen.

In den Gebieten WA 2 sieht die Gemeinde aufgrund der Flächenverfügbarkeit für eine Neubebauung das größte Entwicklungspotential zur Schaffung von Mietwohnraum.

Im Gebiet WA 2 gibt es keine vermieteten Ferienwohnungen. In diesem Gebiet soll insbesondere das Dauerwohnen gestärkt werden. Daher sind je Einzelhaus maximal sechs Wohnungen sowie je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen als zulässig festgesetzt. Damit werden der Bestand gewürdigt und Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen.

Zur Förderung von Dauerwohnungen werden in diesen Gebieten WA 1 und WA 2 die Ferienwohnnutzungen gemäß § 13a BauNVO ausgeschlossen. Im Bestand sind hier keine Ferienwohnnutzungen vorhanden und nicht gewünscht. Die meisten weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ebenfalls ausgeschlossen, um die überwiegende Wohnfunktion zu stärken. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässig, um kleine gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen.

In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6** sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig, um auch hier die überwiegende Wohnfunktion zu stärken.

In den Gebieten WA 3, WA 4 und WA 5 sind Ferienwohnungen im Bestand vorhanden. Es gibt keine Hotels oder Pensionen, die hier auch nicht erwünscht sind. Die touristischen Zentren, in denen diese zu finden sind, sind in Graal-Müritz strandnah vorhanden

In den Gebieten WA 3, WA 4 und WA 5 bestehen gewachsene Strukturen, teilweise mit Dauer- und Ferienwohnnutzung. Zur Berücksichtigung des gewachsenen Bestandes sind Ferienwohnnutzungen gemäß § 13a BauNVO als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Es sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen sowie je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig. Auch hier erfolgt

die Festsetzung, um den Bestand zu würdigen und die gewachsenen Strukturen zu erhalten.

Das Gebiet WA 6 verzeichnet einen höheren Anteil an Ferienwohnnutzungen. Es sind daher je Einzelhaus maximal vier Wohnungen zulässig, um den Bestand zu würdigen.

In den Gebieten WA 1 bis WA 6 wird die maximal zulässige Firsthöhe mit 9,50 m über dem Bezugspunkt bestimmt. Damit werden die vorhandenen, höheren Gebäude berücksichtigt. Die zulässigen Dachneigungen zwischen 30 und 50° sowie die zulässigen Dachformen sind ebenfalls vom Bestand abgeleitet.

Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Für die festgesetzte Firsthöhe gilt als Bezugspunkt die Oberkante des jeweiligen zur Haupteinschließung dienenden Abschnittes der Birkenallee in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt. Grundsätzlich gilt in den WA-Gebieten die offene Bauweise in der Einzelhäuser in den Gebieten WA 1 und WA 6 bzw. Einzel- und Doppelhäuser in den Gebieten WA 2 bis WA 5 zulässig sind.

Aufgrund der Lage innerhalb einer Trinkwasserschutzzone und in unmittelbarer Nähe zum Wasserwerk Graal-Müritz ist die Errichtung von Tiefgaragen und Kellergeschossen innerhalb des Plangebietes unzulässig. Es wird auf die Ausführungen unter Punkt 2.5 und 5.4 verwiesen.

Hinsichtlich der östlich und westlich des Plangebietes angrenzenden Flächen für Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes wird auch auf die Ausführungen unter Punkt 5.3.5 dieser Begründung verwiesen.

Aus dem Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass im Bereich des gesetzlich vorgesehenen Waldabstandes von 30 m vorrangig bauliche Anlagen als Bestandsgebäude vorhanden sind und Möglichkeiten für eine Lückenbebauung bestehen. In einem gemeinsamen Termin mit der zuständigen Forstbehörde wurden die forstrechtlichen Belange besprochen. Im Plangebiet wird der **örtlich geprägte Waldabstand** durch die festgesetzten Baugrenzen nicht unterschritten.

Innerhalb der daraus resultierenden Waldabstandsflächen sind Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen Bestandteil der Planung. Hintergrund ist der beabsichtigte Schutz von Bereichen zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vor den Gefahren durch Waldbrand und Windwurf. In den Flächen mit der Zweckbestimmung „Waldabstandsfläche“, die von einer Bebauung freizuhalten sind, sind nur zulässig: Geräte- und Fahrradschuppen sowie Abstellräume mit einer Grundfläche von maximal 20 m², Garagen mit einer Grundfläche von maximal 45 m², nicht überdachte Terrassen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze, Anlagen für die Kleintierhaltung mit einer maximalen Grundfläche von 5 m² sowie Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien.

Für die vorhandenen Wohngebäude oder Gebäudeteile innerhalb des Waldabstandes gilt der Bestandsschutz, für die z.B. Maßnahmen der Erhaltung oder Sanierung zugelassen werden können. Ausnahmen für bestehende Wohngebäude von der Einhaltung des Waldabstandes können für die Flurstücke 144 (Birkenallee 1), 195/5 (Birkenallee 28a), 200/1 (Birkenallee 18), 200/2 (Birkenallee 16), 146/12 (Birkenallee 25), 146/22

(Birkenallee 21), 146/16 (Birkenallee 19) sowie 27/1 (Birkenallee 9) nach Einzelfallprüfung und Zustimmung der zuständigen Forstbehörde zugelassen werden.

Zusätzlich zu dieser Festsetzung wird für die Gebäude Birkenallee 1 und 28a eine Baugrenze mit der Bezeichnung „B“ festgesetzt und bestimmt, dass für diese Bestandsgebäude innerhalb der Waldabstandsflächen ausschließlich die Wiedererrichtung bei Totalverlust des Gebäudes in der baugenehmigten Art und Weise sowie die Sanierung und Instandsetzung nach Einzelfallprüfung und Zustimmung der zuständigen Forstbehörde zulässig. Hiermit wird geregelt, dass z.B. bei einem Totalverlust der Gebäude, weiterhin Baurecht besteht. Innerhalb dieser beiden Grundstücke besteht keine Möglichkeit mit einer Bebauung auf andere Grundstücksteile auszuweichen, wie z.B. für das Grundstück Birkenallee 18. Diese Vorgehensweise wurde im Rahmen einer vergleichbarer Bauleitplanung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn mit der Landesforstbehörde abgestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist überwiegend mit 0,4 festgesetzt und vom Bestand der z.T. verdichteten Bebauung abgeleitet. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen, Stellplätze zulässig.

Ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen zur Birkenallee ist für Erker, Balkone und untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 1,0 m auf maximal 50 % der jeweiligen Fassadenlänge zulässig. Damit kann eine gestalterische Gliederung von Fassaden erfolgen und dennoch eine optische Bauflucht parallel der Birkenallee entstehen.

Die Errichtung von Carports, oberirdischen Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie der Birkenallee und der straßenseitigen Baugrenze. Die Festsetzung dient der Gestaltung und dem Erhalt eines attraktiven Ortsbildes. Städtebauliches Ziel ist es, das die Hauptgebäude im Straßenraum optisch dominieren und nicht die Nebengebäude. Im Bestand liegen diese Anlagen teilweise bereits im nun definierten Vorgartenbereich und genießen Bestandsschutz. Künftig sollen diese ausgeschlossen werden und daher wurde diese Festsetzung getroffen.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von freistehenden Antennenmasten sowie die Aufstellung von oberirdischen Gas- oder Ölbehältern im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Die Errichtung von oberirdischen Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten sowie Wärmepumpen ist nur mit einem Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Diese Festsetzungen dienen dem Schutz des Ortsbildes sowie der Nachbarschaft vor visuellen bzw. akustischen Beeinträchtigungen.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Bewahrung einer örtlich angepassten Bauweise. Zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll so eine attraktive Gestaltung des Plangebietes an der Birkenallee, die Ortsdurchfahrtsstraße von Graal-Müritz ist, gewährleistet werden. Die Zielstellung liegt dabei in der Anpassung der künftigen Neubebauung an die örtlichen Verhältnisse, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken.

Innerhalb des Plangebiet sind die Dächer der Hauptgebäude nur als rotes, rotbraunes, braunes oder anthrazitfarbenes Hartdach (nur mit harter Bedachung, wie Dachziegel aus Ton, Beton- oder Naturstein) zulässig. Die Errichtung von Gebäuden mit weichen Bedachungen, wie z.B. Reetdächern, ist an dieser Stelle nicht ortstypisch. Das aufgenommene Farbspektrum entspricht dem Bestand.

Solaranlagen zur dezentralen Erzeugung von Strom und Wärme sind generell zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen aufliegen oder in diese integriert sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind ebenso wie freistehende PV-Anlagen nicht zulässig, da sich diese technischen Anlagen nicht in das Ortsbild des Wohngebietes einfügen.

Gemäß den allgemeinen Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers und als Auflage innerhalb der Trinkwasserschutzzone II ist eine Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen auszuschließen. Niederschlagswasser von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen gilt als belastet.

Die Errichtung von Blockbohlenhäusern ist unzulässig. Häuser aus Blockbohlen sind (hier) untypisch und eher im süddeutschen Raum ortstypisch und sollen daher ausgeschlossen werden.

Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Einfriedungen an der Birkenallee sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Damit nimmt die Gemeinde positiven Einfluss auf die Gestaltung des Straßenraumes.

In den Allgemeinen Wohngebieten gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig. Mit diesen Maßnahmen sollen Grundprinzipien der Gestaltung gewahrt werden und unpassende oder störende Elemente der Freiraumgestaltung unterbunden werden.

Abschließend wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die Anbindung der Grundstückszufahrten an die Birkenallee (Landesstraße L 22), die Straße „Zur Seebrücke“ und die Ribnitzer Straße gesichert. Die Herstellung von neuen Grundstückszufahrten ist nicht vorgesehen. Beidseitig der Birkenallee verlaufen Gehwege. Daran angebundene Geh- und Radwege führen jeweils in die östlich bzw. westlich angrenzenden Waldflächen und dienen dem örtlichen Wegenetz.

Die Herstellung neuer Erschließungsstraßen wird mit der Realisierung der Planung nicht notwendig.

Öffentliche Parkplätze befinden sich in der Ribnitzer Straße, nordwestlich des Plangebietes.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist mit den Haltestellen in der Birkenallee gegeben.

2.5 Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone II der Grundwasserfassung Graal – Müritz und im Einzugsgebiet der Förderbrunnen des Wasserwerkes Graal-Müritz, das südwestlich des Plangebietes liegt.

An dieser Stelle wird auf Punkt 5.4.1 der Begründung verwiesen.

Die folgenden Auflagen zum Bauen in der Trinkwasserschutzzone sind bei allen weiterführenden Planungen und Baumaßnahmen zu berücksichtigen

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 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:

- Die Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen ist unzulässig.
- 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:

- 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.

Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

2.6 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 30 beträgt insgesamt rund 2,5 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tabelle 1: Flächenbilanz, gerundete Werte

Flächennutzung	Flächengröße in m²
Allgemeine Wohngebiete	19700
WA 1	1180 m ²
WA 2	5770 m ²
WA 3	6240 m ²
WA 4	4150 m ²
WA 5	1490 m ²
WA 6	870 m ²
Straßenverkehrsflächen	5100
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - Geh- und Radweg	290
Grünfläche	175
Gesamtfläche des Plangebietes	25265

3. Ver- und Entsorgung

Die technische Versorgung des Gebietes ist bereits durch bestehende Anlagen in den öffentlichen Straßen gesichert. Innerhalb der öffentlichen Straßen und Wege sind Hauptver- und Hauptentsorgungsleitungen, z.B. des Warnow-Wasser und Abwasserverbandes, sowie verschiedene Hausanschlussleitungen im Bestand vorhanden. Die genaue Lage der Leitungen ist im Vorfeld von Bauarbeiten zu ermitteln. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten. Neue Hausanschlussleitungen sind entsprechend an die öffentlichen Anlagen anzubinden. Die erforderlichen vertraglichen Regelungen sind durch die Bauherren mit den Trägern der Ver- und Entsorgung abzuschließen.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird innerhalb des Gemeindegebietes Graal-Müritz vom Warnow- Wasser- und Abwasserverband als Versorgungsträger geregelt. Der Betreiber der Anlagen ist die Nordwasser GmbH. Eine Erschließung mit Trinkwasser erfolgt über die Anlagen mit Anbindung an das vorhandene Netz.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden.

Für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden ist eine Löschwassermenge von 48 m³/h bereitzuhalten. Für die Löschwasserversorgung unterhält die Gemeinde ein Hydrantennetz. Über die beiden nächstgelegenen Hydranten (Höhe Birkenallee 28 und Birkenallee 6/8) innerhalb des erforderlichen 300 m Radius kann jeweils eine

Löschwassermenge von 48m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitgestellt werden. Der erforderliche Grundschutz ist damit gewährleistet.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Für die Ortslage Graal-Müritz existiert eine zentrale Schmutzwasserentsorgung des Warnow- Wasser- und Abwasserverband (WWAV) als Entsorgungsträger. Der Betreiber der Anlagen ist die Nordwasser GmbH. Das innerhalb des Plangebietes anfallende häusliche Abwasser ist in das zentrale Entsorgungsnetz zur Kläranlage Körkwitz abzuleiten.

In der Birkenallee in Graal-Müritz befindet sich keine zentrale Regenentwässerungsleitung zur Grundstücksentwässerung des WWAV. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu verwerten. Zur Gartenbewässerung empfiehlt sich die Nutzung des Wassers von den Dachflächen.

Gemäß den allgemeinen Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers ist eine Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen auszuschließen.

Energieversorgung und Telekommunikation

Die Elektroenergieversorgung wird über die Anschlüsse an das Netz der e.dis AG gewährleistet.

Die zentrale Gasversorgung in Graal-Müritz erfolgt seitens der Stadtwerke Rostock AG. Eine Gasleitung (Mitteldruckleitung) verläuft im östlichen Bereich der Birkenallee. Von dieser zweigen die Hausanschlüsse ab. Diese Bestandsleitung ist bei allen Planungen und Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Anschlussmöglichkeiten an das bestehende Leitungssystem sind im Rahmen der Erschließung mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind gemäß den örtlichen Bauvorschriften auf den Dächern zugelassen. Die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie sollte bei der Exposition der Gebäude und der Dachflächen beachtet werden.

Auf die Verwendung fester Brennstoffe zum Betrieb von Heizungen und Warmwasseranlagen sollte im Interesse der Reinhaltung der Luft verzichtet werden.

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation kann durch die Deutsche Telekom AG bzw. einem Kabelnetzbetreiber sichergestellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche zu führen.

Abfallentsorgung/ Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Rostock. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die öffentlichen Straßen sichergestellt. Die Abfallbehälter sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer am Tage der Entsorgung an den öffentlichen Straßen bereitzustellen.

Die Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes gehören unterschiedlichen privaten Eigentümern. Die Kosten der Planung werden durch die Gemeinde Graal-Müritz getragen.

5. Umweltbelange

5.1 Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich der Erstellung des Umweltberichtes nicht durchzuführen. Da bei der vorliegenden Planung die bebaubare Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, entfällt auch die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung, da die Eingriffe im Innenbereich als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Allerdings sind die Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 des BauGB zu berücksichtigen. Bei Erfordernis sind entsprechende Maßnahmen festzulegen.

5.2 Charakterisierung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Graal-Müritz. Die Gemeinde Graal-Müritz liegt im Nordosten des Landkreises Rostock sowie nordöstlich von der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Der Plangeltungsbereich beinhaltet den Siedlungsbereich mit Wohngebäuden und Hausgärten beidseitig der Landesstraße L22 „Birkenallee“. Das Plangebiet wird im Südwesten durch Gartenflächen begrenzt, an die sich wiederum das Wasserwerk anschließt, sowie im Südosten durch Wohngebäude. Östlich befinden sich große, einem Landschaftsschutzgebiet zugehörige Waldflächen. Im Norden des Plangeltungsbereiches liegen die Straße „Zur Seebrücke“ und die „Ribnitzer Straße“. Westlich angrenzend, erstrecken sich teilweise Wald- und Freiflächen sowie der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 27-15..

Begehungen des Plangebietes haben im April, Juni und September 2022 stattgefunden.

Durch die Siedlungslage handelt es sich im Plangebiet überwiegend um Biotoptypen des Siedlungsraumes wie Hausgärten mit Ziersträuchern, Siedlungshecken, einigen Großbäumen, Zierrasenflächen, Nutzgarten- und kleinere Brachflächen. An der Landesstraße (Straße „Birkenallee“) befindet sich eine Allee aus Birken, die nach § 19 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) gesetzlich geschützt ist.

5.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

5.3.1 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/ Rostock

Für das Plangebiet innerhalb der Siedlungslage werden keine übergeordneten Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) Mittleres Mecklenburg/ Rostock (April 2007) formuliert.

Graal-Müritz befindet sich nach dem GLRP MM/R in der Landschaftszone 1 „Ostseeküstenland“ in der Landschaftseinheit 112 „Rostock-Gelbensander Heide“ (siehe GLRP MM/R, Textkarte 1- Naturräumliche Gliederung).

Besondere Arten und Lebensräume sind im Plangebiet nicht vermerkt. Angrenzend befinden sich große Waldflächen. Graal-Müritz wird von schutzwürdigen Grünflächen, Mooregebiete und Wasserflächen umgeben. Umliegend handelt es sich, auf die Böden, auf die Lebensräume der ansässigen Arten sowie auf das Landschaftsbild bezogen, um Bereiche mit sehr hoher oder hoher Schutzwürdigkeit. Ein Biotopverbund im engeren sowie weiteren Sinne befindet sich um Graal-Müritz herum, das Stadtgebiet wird davon ausgenommen.

Östlich angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) 106 „Rostocker Heide und Wallbach“.

Aus dem gutachtlichen Landschaftsrahmenplan ergeben sich keine naturschutzfachlichen Zielvorgaben, die zu berücksichtigen wären.

Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde besteht ein Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen des Plangebietes als Wohnbauflächen ausgewiesen. Die Ziele des Bebauungsplanes sind somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

5.3.2 Schutzgebiete internationaler Bedeutung

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete vorhanden.

GGB: DE 2036-301 „DE 1739-303 Ribnitzer Großes Moor und Neuhaus, Dierhäger Dünen“

Etwa 1,7 km nordöstlich vom Plangebiet befindet sich das GGB „DE 1739-303 Ribnitzer Großes Moor und Neuhaus, Dierhäger Dünen“. Das GGB liegt nach der naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns innerhalb der Landschaftszone 1 „Ostseeküstenland“ (GLRP MM/R Karte 1 „Naturräumliche Gliederung“ sowie GLRP VP Karte 1 „Naturräumliche Gliederung“).

Der westliche, kleinere Teil des Schutzgebietes gehört zum Landkreis Rostock, der größere, östliche Teil zum Landkreis Vorpommern-Rügen.

Das Ribnitzer Große Moor liegt an der Ostseeküste hinter der Düne zwischen Graal-Müritz im Westen und Neuhaus im Osten in Höhen zwischen 0,5 m und 1,5 m üNN. Der ebenfalls zum Gebiet gehörige Dünenzug erstreckt sich von Graal-Müritz über Neuhaus bis Dierhagen-Strand und wird größtenteils zu der Landschaftseinheit „Rostock-Gelbensander Heide“ gezählt, während die Dünen bei Dierhagen bereits der Landschaftseinheit „Fischland-Darß-Zingst und südliches Boddenkettenland“ angehören.

Das Ribnitzer Große Moor gehört zu den größten Regenmooren Mecklenburgs und wird als Küstenhochmoor klassifiziert. Den mineralischen Untergrund bilden die 7 m bis 10 m mächtige Heidesande über Geschiebemergel der jüngsten Grundmoräne.

GGB: „DE 1739-304 Wälder und Moore der Rostocker Heide“

In ca. 1,7 km südwestlicher Richtung sowie 2,8 km südlicher Richtung vom Plangebiet entfernt, liegt das GGB „DE 1739-304 Wälder und Moore der Rostocker Heide“.

Die Rostocker Heide zwischen Stuthof und Torfbrücke ist eines der letzten großen geschlossenen Waldgebiete der deutschen Ostseeküste. Sie liegt nordöstlich der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und grenzt zwischen den Ortschaften Markgrafenheide und Graal-Müritz unmittelbar an die Ostseeküste an. Das GGB liegt nach der naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns innerhalb der Landschaftszone 1 „Ostseeküstenland“ (GLRP MM/R Karte 1 „Naturräumliche Gliederung“). Schutzzweck des GGB „Wälder und Moore der Rostocker Heide“ ist der Erhalt und die Entwicklung eines der letzten großen geschlossenen Waldgebiete in der Region mit Laubwald- und eingeschlossenen Heide-Lebensraumtypen sowie ausgedehnter Lagunen-, Dünen- und Moorkomplexe im Einflussbereich küstendynamischer Prozesse. Voraussetzung für günstige Erhaltungszustände sind ungestörte Grundwasserverhältnisse und küstendynamische Einflüsse, keine erheblichen Nährstoffeinträge sowie eine angepasste Nutzung oder Pflege der Wald- und Offenland-Lebensraumtypen. (Managementplan Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern: Referat Landschaftsplanung, Management der Natura 2000 Gebiete FFH-Managementplan für das Gebiet DE 1739-304 „Wälder und Moore der Rostocker Heide“ Stand 06. Juni 2006, Bestandsaufnahme: 2005)

GGB: „DE 1740-301 Wald bei Altheide mit Körkwitzer Bach“

Das GGB „DE 1740-301 Wald bei Altheide mit Körkwitzer Bach“ befindet sich 4,7 km südöstlich vom Plangebiet. Das GGB befindet sich zwischen Gelbensande und Ribnitz-Damgarten. Es gliedert sich in zwei nördliche und in einen südlich der B105 gelegenen Bereich. Die zwei nördlichen Bereiche umfassen im Nordosten den Unterlauf des Wallbachs mit der sich anschließenden Niederung des Körkwitzer Bachs und südwestlich davon den Mittellauf von Wall- und Haubach. Südlich der B105 liegen die größten Waldflächen mit dem oberen Abschnitt des Haubachs. Das Gebiet liegt vollständig in der Landschaftszone 1 „Ostseeküstenland“ (Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg: Managementplan für das FFH-Gebiet „Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1740-301 Wald bei Altheide mit Körkwitzer Bach“, Rostock Juni 2019).

GGB: „DE 1542-302 Recknitz Ästuar und Halbinsel Zingst“

Das GGB „DE 1542-302 Recknitz Ästuar und Halbinsel Zingst“ befindet sich ca. 6,8 km östlich vom Plangebiet.

Das Recknitz-Ästuar und die Halbinsel Zingst bilden den westlichsten Teil der vorpommerschen Ostseeküste. Dieser Bereich umfasst einen ca. 55 km langen Abschnitt zwischen Ribnitz-Damgarten im Westen und dem Übergang in den Gellenstrom bei Barhöft im Osten. Die Wasserfläche nimmt einen Anteil von knapp 200 km² ein und umfasst somit ca. 74 % des gesamten GGB. Innerhalb des FFH-Gebietes liegen Flächen des Nationalparks Vorpommersche Boddenlandschaft, der zuständigkeitshalber vom Nationalparkamt Vorpommern verwaltet wird (Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern Nationalparkamt Vorpommern: Managementplan für das FFH-Gebiet DE 1542 Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst Stand: 27.11.2014).

Bewertung des Vorhabens

Die Gemeinde Graal-Müritz möchte mit dem Bebauungsplan die vorhandene überwiegende Wohnnutzung auch in Zukunft sichern und bauliche Entwicklungen steuern. Eine Zersiedlung der sich in der Nähe befindenden GGB's wird durch das Vorhaben nicht befördert. Eine mögliche negative Beeinflussung auf die gesetzlich geschützten Biotope, innerhalb der GGB's, ist ebenso nicht zu erwarten. Es erfolgt kein Eingriff in

das Gelände, der eine Veränderung des hydrologischen Regimes in der Umgebung verursachen könnte. Das Vorhaben sieht keinerlei land-, forst- oder wasserwirtschaftliche Maßnahmen vor, die sich auf die Lebensraumtypen innerhalb der GGB's auswirken könnten. Auch eine Trittbelastung von Lebensraumtypen ist nicht zu erwarten, da ausreichend Abstand zwischen Plangebiet und den GGB's existiert.

Durch das Vorhaben ist somit keine Beeinträchtigung von Lebensraumtypen oder Arten der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung zu erwarten.

Aufgrund der großen Entfernung der jeweiligen Schutzgebiete sowie der Planung im Innenbereich kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Europäisches Vogelschutzgebiet „DE 1542-401 Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“

Das Europäische Vogelschutzgebiet „DE 1542-401 Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ liegt ca. 6,8 km östlich vom Plangebiet. Relevante vorkommende Vogelarten, die als Brutvögel im Schutzgebiet vorkommen sind hier unter anderem: Rohrweihe *Circus aeruginosus*, Schwarzmilan *Milvus migrans*, Rotmilan *Milvus milvus*.

Bewertung des Vorhabens

Durch die bereits existierende Ortslage Graal-Müritz ist von keiner Steigerung negativer Einflüsse auf das Schutzgebiet auszugehen. Es existiert ausreichend Abstand zwischen Plangebiet und Europäischen Vogelschutzgebiet.

Auch hier sind keine möglichen negativen Beeinträchtigungen auf die gesetzlich geschützten Arten innerhalb des Vogelschutzgebietes zu erwarten.

Aufgrund der großen Entfernung zum Schutzgebiet sowie der Planung im Innenbereich kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

5.3.3 Schutzgebiete nationaler Bedeutung

Innerhalb des Plangebietes bzw. direkt östlich angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) 106 „Rostocker Heide und Wallbach“, welches als Küstenwaldgebiet mit Mooren Wiesen und Schilfgebieten ein bedeutendes Schutzgebiet in der Region darstellt. Eingriffe, über das bestehende Maß hinaus, in die Flächen des Landschaftsschutzgebietes innerhalb des Geltungsbereiches werden auf Grund von Nutzungsbeschränkungen, die sich auch aus der Lage im Waldabstand ergeben, ausgeschlossen.

Ein weiteres Landschaftsschutzgebiet befindet sich 230 m nördlich vom Plangebiet, das LSG 137 „Müritzer Wiesen“. Auch hier sind keine Eingriffe in das Schutzgebiet zu erwarten.

Des Weiteren liegen in der Umgebung zum Plangebiet östlich in ca. 1,8 km Entfernung das Naturschutzgebiet NSG 014 „Ribnitzer Großes Moor“ sowie in ca. 5,6 km Entfernung östlich vom Plangebiet das Naturschutzgebiet NSG 013 „Dierhäger Moor“. Beide Gebiete weisen einen großen Abstand zum Plangebiet auf, sodass keine Beeinträchtigungen auf die Schutzgebiete zu erwarten sind.

Beeinträchtigungen auf die Schutzgebiete können ausgeschlossen werden.

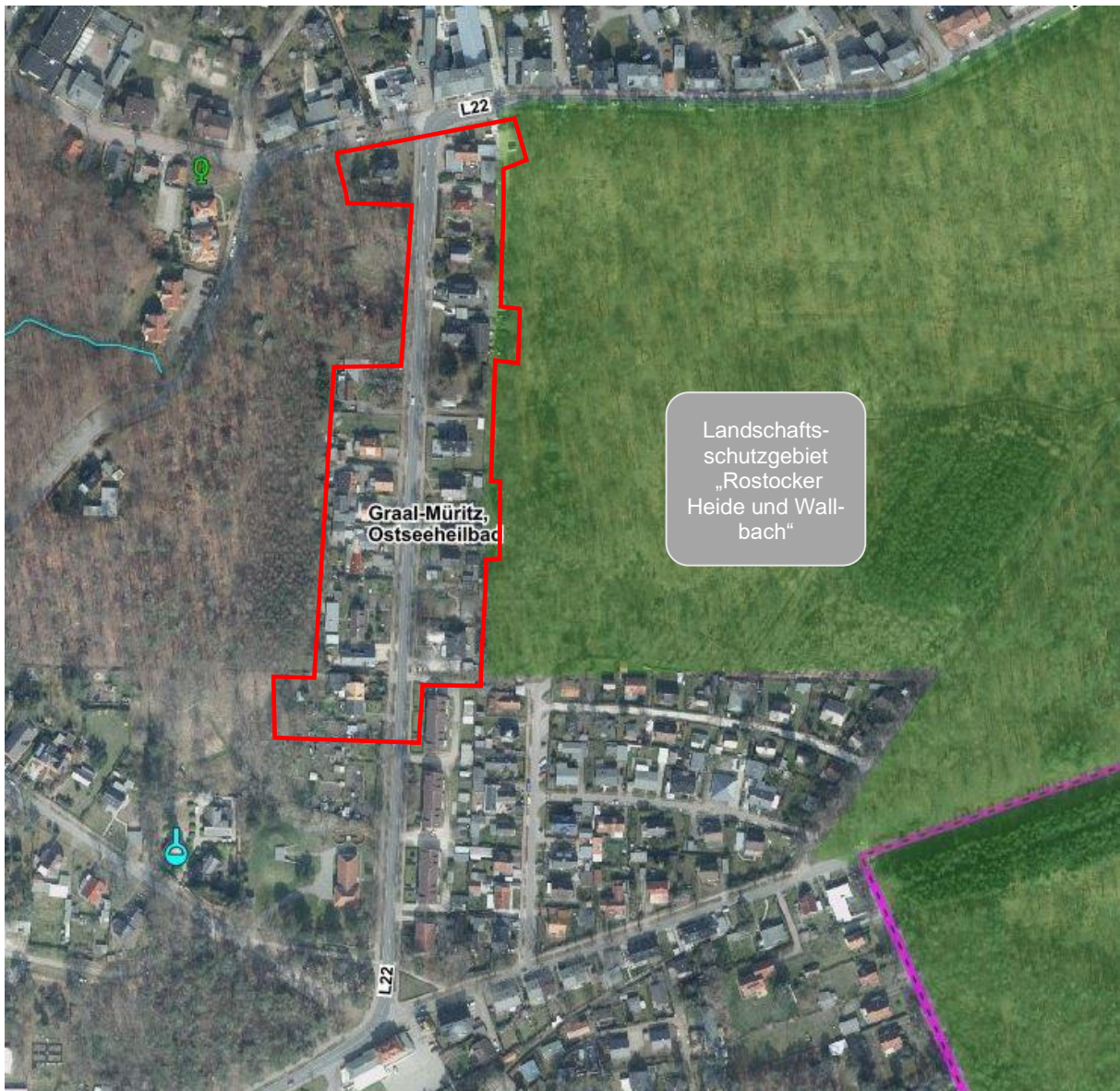


Abbildung 2: Landschaftsschutzgebiet „Rostocker Heide und Wallbach“ östlich angrenzend und innerhalb des Plangebietes.

5.3.4 Schutzobjekte

Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangeltungsbereiches und innerhalb des Wirkungsbereiches (200 m) sind keine gesetzlich geschützten Biotop nach § 20 NatSchAG M-V vorhanden.

Eine Beeinträchtigung von geschützten Biotopen ist somit nicht zu erwarten.

Gesetzlich geschützte Bäume

Innerhalb des Plangeltungsbereiches an der Straße „Birkenallee“ befindet sich eine Allee aus Birken, die nach § 19 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) gesetzlich geschützt ist. Diese straßenbegleitende Baumreihe ist als Kompensationsmaßnahme des Straßenbauamtes erfasst.

Die Gehölze stehen innerhalb von Grünstreifen beidseitig der Fahrbahn. Zwischen diesen Grünstreifen und den privaten Grundstücksflächen verläuft jeweils ein Gehweg.

Die Flächen von Fahrbahn, Grünstreifen mit Bäumen und Gehweg sind als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Aktuell weisen die Bäume einen Kronendurchmesser von etwa 3,0 m auf. Die Baugrenzen halten einen Abstand von 7,50 m zu den festgesetzten Verkehrsflächen ein. Die Baumstandorte liegen etwa 10,5 m zu den Baugrenzen entfernt. Selbst bei der zulässigen Überschreitung der Baugrenzen für Erker, Balkone und untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 1,0 m auf maximal 50 % der jeweiligen Fassadenlänge besteht weiterhin ein Abstand von etwa 9,50 m. Unzulässige Beeinträchtigungen der Alleebäume einschließlich der Wurzelschutzbereiche durch Baumaßnahmen für die Errichtung von Hauptgebäuden werden daher nicht erwartet. Die Grundstückszufahrten sind im Bestand vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass keine neuen Grundstückszufahrten errichtet werden. Unzulässige Beeinträchtigungen der Alleebäume können daher ausgeschlossen werden.

Des Weiteren befinden sich im Plangebiet innerhalb der Hausgärten einige gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V, insbesondere Eichen und Buchen, die hier in den Hausgärten einen Schutzstatus erfahren. Ab einem Stammumfang von 1,0 m, gemessen auf einer Höhe von 1,30 m, unterliegen Bäume dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V. Dies gilt nicht für: Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen (§ 18 Abs. 1 Nr. 1 NatSchAG M-V) sowie Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie (§ 18 Abs. 1 Nr. 2 NatSchAG M-V).

Bäume sind grundsätzlich vor Beeinträchtigungen sowie während der Baumaßnahmen zu schützen. Pflegemaßnahmen und Maßnahmen zur Abwehr unmittelbar drohender Gefahren sind zulässig. Der Abgang von Bäumen ist gleichwertig innerhalb der Grundstücksfläche zu ersetzen. Für entfallende gesetzlich geschützte Bäume sowie für nicht geschützte Bäume gilt generell für Mecklenburg-Vorpommern der Baumschutzkompensationserlass (Stand Oktober 2007). Einzelbäume mit einem Stammumfang ab 50 cm, gemessen ab einer Höhe von 1,30 cm über dem Erdboden sind demnach 1:1 durch einheimische standortgerechte Bäume auszugleichen.

Ab einem Stammumfang von 150 cm bis 250 cm gilt ein Ausgleich von 1:2 sowie über 250 cm Stammumfang ein Ausgleich von 1:3.

Im Zuge einer zulässigen Neubebauung ist nicht auszuschließen, dass Rodungen von geschützten Gehölzen erforderlich werden. Über Ausnahmegenehmigungen ist im Rahmen von Bau- bzw. Fällanträgen zu entscheiden, die entsprechenden Ersatzpflanzungen sind durchzuführen. Über ggf. erforderliche Umweltauflagen bei Ergänzungs- oder Ersatzbauten wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren entschieden.

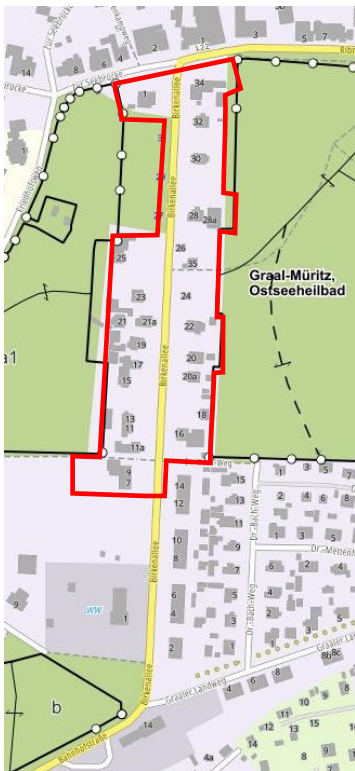
Notwendige Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum von 01. Oktober bis zum 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeiten) durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölze keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.



Foto 4: Birken-Allee entlang der Straße im Plangebiet sowie angrenzend ein Hausgarten mit einem, nach § 18 NatSchAG, gesetzlich geschützten Großbaum.

5.3.5 Flächen für Wald

Angrenzender Stadtwald und Waldabstand



An den Plangeltungsbereich beidseitig angrenzend befinden sich Flächen für Wald. Entsprechend dem § 20 Landeswaldgesetz M-V (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 Waldabstand zur vorhandenen, überwiegenden Wohnbebauung im Plangebiet unterschreitet den Abstand entsprechend § 20 des Landeswaldgesetzes M-V (LWaldG M-V).

Darüber hinaus hat gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG die oberste Forstbehörde zur Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes Ausnahmen in Form einer Rechtsverordnung (Waldabstandsverordnung- WAbstVO M-V) geregelt. Entsprechend § 3 Abs. 1 WAbstVO M-V dürfen Ausnahmen zur Unterschreitung des Waldabstandes grundsätzlich nicht genehmigt werden, wenn es sich um Anlagen handelt, die zu Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.

Abbildung 3: Abgrenzung der Flächen für Wald (schwarze Linie mit weißen Punkten) (gemäß Forstgrundkarte GAIA MV 2022).

Dies gilt jedoch nicht für Vorhaben nach § 34 BauGB, soweit diese zur Schließung von Baulücken innerhalb einer bestehenden Bebauung durchgeführt werden. Nach § 3 Abs. 2 Nr. 1 WAbstVO M-V können ebenfalls Ausnahmen zugelassen werden, wenn innerhalb bestehender Bebauung der örtlich geprägte Waldabstand nicht unterschritten wird.

Im Plangebiet wird der örtlich geprägte Waldabstand durch die festgesetzten Baugrenzen nicht unterschritten. Innerhalb der daraus resultierenden Waldabstandsflächen sind Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen Bestandteil der Planung. Für die

vorhandenen Gebäude oder Gebäudeteile innerhalb des Waldabstandes gilt der Bestandsschutz, für die z.B. Maßnahmen der Erhaltung oder Sanierung ausnahmsweise zugelassen werden können. Es wird auf die Ausführungen unter Punkt 2.2 der Begründung verwiesen.

5.4 Schutzgut Wasser

5.4.1 Grundwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone II der Grundwasserfassung Graal-Müritz (WSG 1739-01) und unmittelbar im Einzugsgebiet der Förderbrunnen des Wasserwerkes Graal-Müritz. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

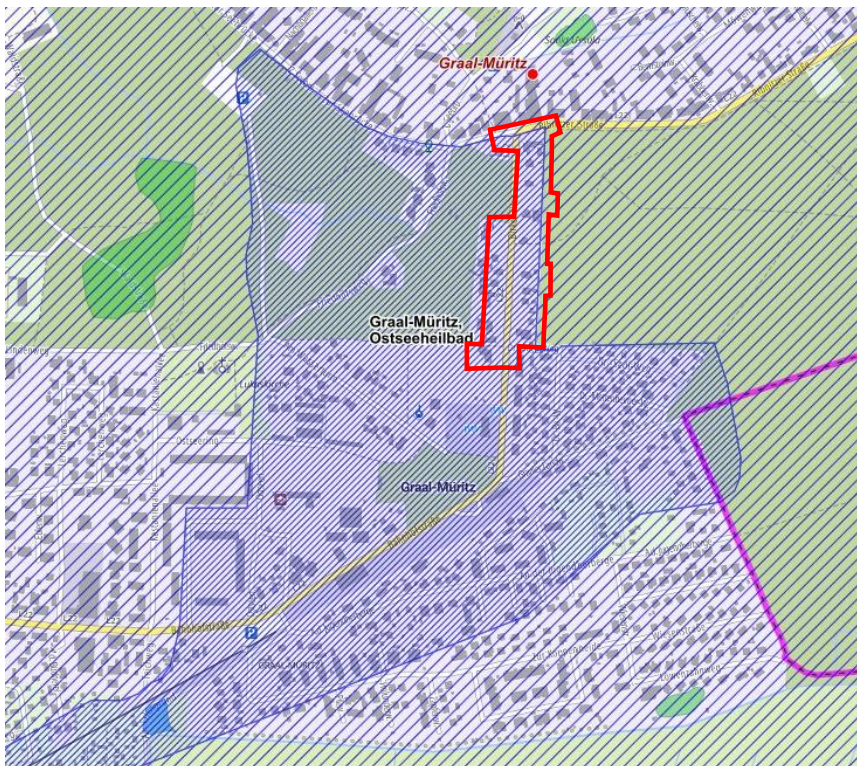


Abbildung 4: Darstellung der Trinkwasserschutzzone II (blaue eng gestrichelte Linien) sowie TWSZ III (blaue weit gestrichelte Linien) und des Plangebietes (rote Linie) (Geodatenportal M-V 2022).

Bestand

Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers WP_KO_14_16 mit dem Wasserkörpernamen „Ribnitz-Damgarten“. Das gesamte Gebiet des Grundwasserkörpers liegt in der Flussgebietseinheit „Warnow/Peene“.

Südwestlich des Plangebietes erstreckt sich die Flächen der Wasserfassung Graal Müritz mit den Trinkwasserbrunnen BR 15/00, BR16/07 und BR17/10. Graal-Müritz hat eine autarke Wasserversorgung und wird nicht durch umliegende Wasserwerke mitversorgt. Daraus resultiert die besondere Schutzwürdigkeit des Grundwassers.

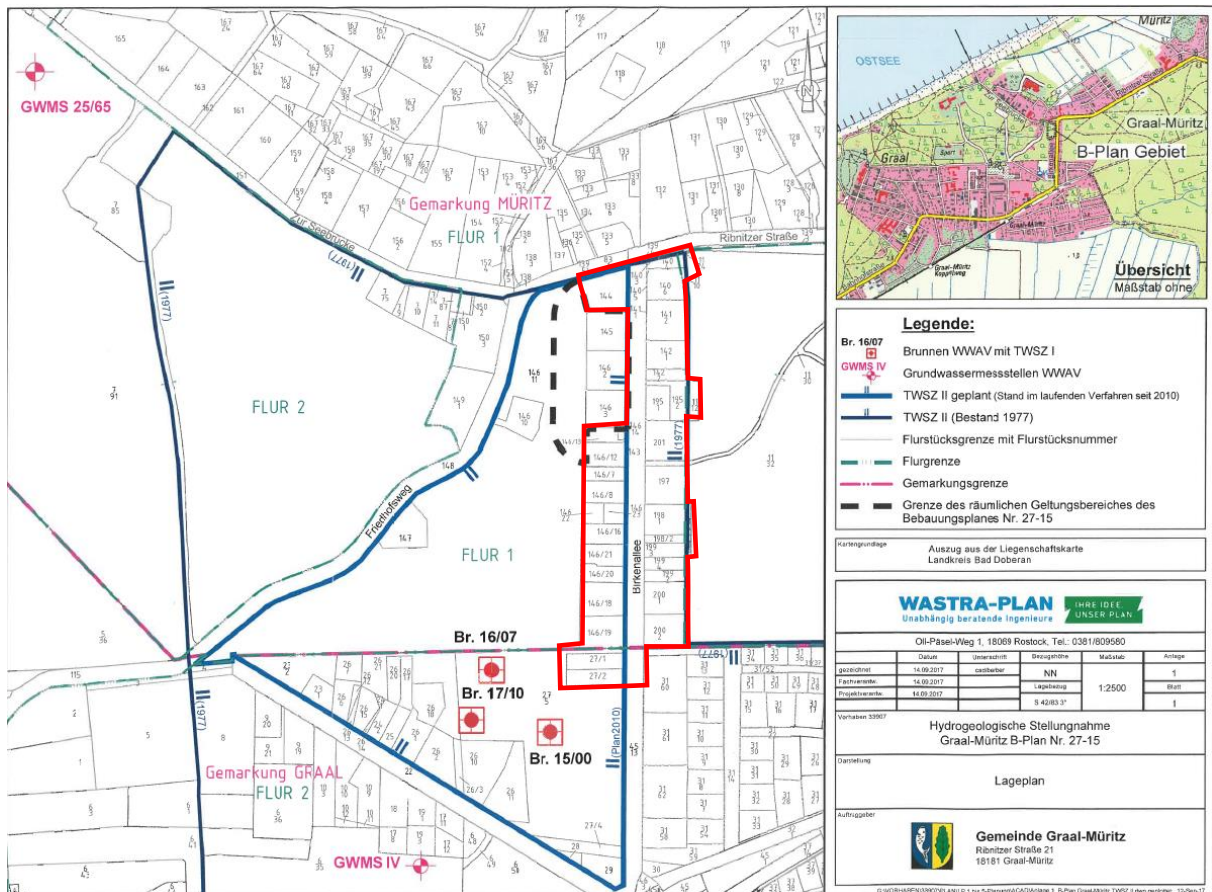


Abbildung 5: Brunnen zur Wasserfassung (WF) Graal-Müritz der Teilfassung I auf dem Wasserwerksgelände angrenzend an das Plangebiet.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich von sehr hoher Schutzwürdigkeit der Grund- und Oberflächengewässer.

Der Grundwasserkörper „Ribnitz-Damgarten“ wird in einen nicht guten chemischen Zustand eingeordnet, sowie in einen mengenmäßig guten chemischen Zustand kategorisiert. Der Hauptstoffeinträger ist hier die Landwirtschaft mit Stoffeinträgen von Chemikalien wie Phosphat und Ammonium.

Maßnahmen, die zur Verbesserung der chemischen Belastungen führen sollen, sind bis 2027 geplant und dem Maßnahmenkatalog des StALU MV mit der Maßnahmennummerierung WP_KO_14_16_M1 bis WP_KO_14_16_M3 zu entnehmen. Hierbei handelt es sich vor allem um konzeptionelle Maßnahmen.

Die Schutzwürdigkeit der Böden im Umfeld des Plangebietes wird als sehr hoch eingeordnet (Karte 4 Schutzwürdigkeit des Bodens, GLRP MM/R 2007). Die Ausgangsformen bilden hier Heidesand der Rostocker Heide aus schluffigen Feinsand, während der Weichseleiszeit aus hinterlassenen Sedimenten entstanden. Es handelt sich somit um junge Böden.

Der Grundwasserflurabstand für den Bereich des Plangebietes liegt bei 2,0 bis 5,0 m. Die Geschüttheit der Grundwasserressourcen wird als gering bewertet.

Insgesamt gibt es drei Grundwasserleiter, von denen zwei durch die Wasserfassung Graal-Müritz aufgeschlossen sind. Der Grundwasserstauer wird im Plangebiet aus Geschiebemergel gebildet. Darüber befindet sich ein unbedeckter Grundwasserleiter, in 0-10 m Tiefe im Plangebiet, in den ungehindert Niederschlagswasser versickern kann. Der Grundwasseranstrom fließt von Süden nach Norden in die Ostsee.

Die Grundwassererneubildungsrate liegt bei lehmigen Böden bei eher geringen Werten, je sandiger die Böden, desto mehr steigt die Grundwassererneubildungsrate. Im Plangebiet handelt es sich um Geschiebeböden aus schluffigen Feinsanden. Demnach ist die Grundwassererneubildungsrate als hoch einzustufen.

Die Grundwasserspeisung für das Trinkwasser erfolgt aus dem Grundwasserleiter in ca. 16 bis 36 m Tiefe vor Ort, bestehend aus Feinsand mit mittel- bis grobsandigen und teilweise schluffigen Komponenten. Die Lage der Brunnen für die Trinkwasserentnahme liegen im Umfeld zum Plangeltungsbereich (Auszüge aus der Hydrogeologischen Stellungnahme Graal-Müritz B-Plan Nr. 27-15, WASTRA-PLAN, September 2017).

Gemäß der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 13.03.2023 sind in den Brunnen der Wasserfassung geringe Konzentrationen lokaler Altlasten sowie Süßstoffe nachweisbar, welche eine eindeutige anthropogene Beeinflussung des Grundwassers zeigen. Es ist somit von einer zumindest partiell gestörten Schutzwirkung des hangenden Geschiebemergels auszugehen, welcher grundsätzlich eine Schutzwirkung für den vorhandenen Grundwasserleiter darstellen sollte. Einwirkungen in den Grundwasserleiter sowie ein Eintrag von wassergefährdenden Stoffen führen unmittelbar zu einer Beeinflussung der Wasserfassung sowie zu einer sehr hohen Gefährdung.

Um Beeinträchtigungen durch die Realisierung von Bauvorhaben auszuschließen, sind die Auflagen, die unter den Hinweisen und im Punkt 2.5 aufgeführt sind, zum Bauen in der Trinkwasserschutzzone im Zuge der weiterführenden Planungen und Baumaßnahmen zu beachten.

5.4.2 Oberflächenwasser

Bestand

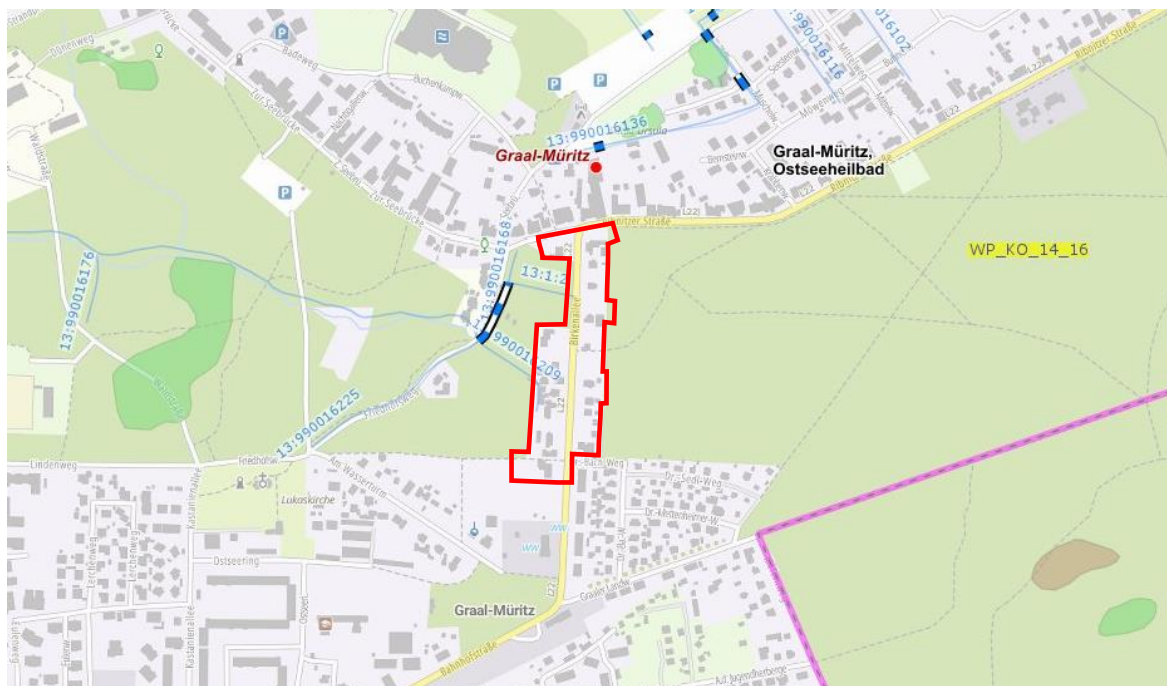


Abbildung 6: Darstellung der verrohrten Gewässerabschnitte (blauweißgestrichelt) und offenen Bereichen (hellblau) (Geodatenportal M-V 2022).

Das zum Plangebiet nächstgelegene Gewässer ist der abschnittsweise verrohrte Graben 2 (Graal) (Gewässer 13:1:2). Dieser bindet an den Stromgraben an, ein Gewässer

2. Ordnung mit der Bezeichnung DARS-0700 für den nach der WRRL, auf Grund des schlechten ökologischen sowie chemischen Gesamtzustandes, Maßnahmen durchgeführt werden sollen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Ufer- und Gewässerentwicklungskorridoren.

Planung und Bewertung

Die EU-Wasserrahmenlinie (WRRL) fordert für alle europäischen Gewässer einen Zustand hoher Wasserqualität und Strukturvielfalt, der genug Lebensraum für die heimische Pflanzen- und Tierwelt bietet. Die Bewirtschaftung der Gewässer, das sind Flüsse, Seen, Grundwasser, Übergangsgewässer und Küstengewässer, ist auf dieses Ziel auszurichten.

Ziel der WRRL ist es, einen mindestens „guten Zustand“ der Oberflächengewässer und einen „guten quantitativen und chemischen Zustand“ des Grundwassers der Europäischen Union zu erreichen. Für künstliche und erheblich veränderte Gewässer ist das „gute ökologische Potential“ zu erreichen (WRRL- MV).

Auswirkungen auf die Gewässer

Für die Ortslage Graal-Müritz existiert eine zentrale Schmutzwasserentsorgung des Warnow- Wasser- und Abwasserverband als Entsorgungsträger. Das innerhalb des Plangebietes anfallende häusliche Abwasser ist in das zentrale Entsorgungsnetz zur Kläranlage Körkwitz abzuleiten und das anfallende Regenwasser ist weiterhin auf den Grundstücken zu verwerten.

Weitere Ergänzungen zur Schmutzwasserbeseitigung sowie zur Niederschlagsversickerung sind im städtebaulichen Teil der Begründung enthalten.

Bei Einhaltung der allgemeingültigen Vorgaben sind keine negativen Auswirkungen auf die Gewässer zu erwarten.

Eingriff in Ufer- Gewässerkorridore

Durch das Bauvorhaben werden keine direkten Eingriffe in Ufer- und Gewässerkorridore vorgenommen. Das Plangebiet liegt außerhalb der Gewässerentwicklungskorridore.

5.5 Artenschutzrechtliche Potentialanalyse

Für zulässige Vorhaben gelten gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Zugriffsverbote für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“). Das geplante Vorhaben zur Sicherung des baulichen Bestandes eines allgemeinen Wohngebietes, welches überwiegend dem Dauerwohnen dienen soll und der ortsangepassten baulichen Entwicklung dienen soll, ist somit hinsichtlich Vorkommen und Gefährdung von europarechtlich geschützten Arten sowie allen streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu überprüfen.

Es ist verboten,
(Tötungsverbot)

1. wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht,

umfasst auch unbeabsichtigte, in Kauf genommene Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.

(Störungsverbot)

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch Maßnahmen zur Stützung der lokalen Populationen vermieden werden.

(Schädigungsverbot)

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

(Beschädigungsverbot für Pflanzen)

4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion des besiedelten Pflanzenstandortes und damit eine Erhaltung des Vorkommens der gesetzlich geschützten Pflanzenart nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Beseitigung oder Beschädigung von Pflanzen, die im Zusammenhang mit der Beschädigung des besiedelten Standortes auftreten, kann ebenfalls durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Artenschutzrechtlichen Potentialanalyse sind:

- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240),
- das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) in der Fassung vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVObI. M-V S. 546),
- die Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13.05.2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien,
- die Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie), zuletzt geändert durch den Beschluss 2006/512/EG des Rates vom 22.07.2006,

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Grundlage der artenschutzrechtlichen Potentialanalyse sind Begehungen im April 2022 sowie vorhandene Daten aus dem Geodaten-Portal Mecklenburg-Vorpommern.

Das Plangebiet ist durch Verkehrs- und Siedlungsnutzung in der Umgebung stark anthropogen überformt.

Der Plangeltungsbereich beinhaltet den bebauten Siedlungsbereich beidseitig der Landesstraße L22 „Birkenallee“. Es handelt es sich im Plangebiet überwiegend um Biotoptypen des Siedlungsraumes.

Relevante besonders geschützte Arten werden auf Grund der Vorbelastungen und des Störungspotenzials in der Siedlungslage von Graal-Müritz voraussichtlich nicht betroffen sein.

Die Potentialabschätzung bezieht sich in diesem Sinne überwiegend auf unbebaute Flächen, wie die zu bebauende Brachfläche im Norden des Plangebietes. Hausgärten werden relevant, wenn diese bauliche Veränderungen erfahren. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sollten diese Bereiche erneut artenschutzrechtlich betrachtet werden. Auch die leerstehende Doppelhaushälfte auf dem Flurstück 27/1 sollte bei Abriss sowie Überplanung gesondert betrachtet werden.

Die Betrachtung der prüfrelevanten Fische und Rundmäuler, Weichtiere sowie Libellen entfällt auf Grund fehlender Habitatstrukturen.

Brutvögel:

Gehölz- und Gebäudebrüter

Im Plangeltungsbereich ist aufgrund der Störwirkungen ausschließlich die Besiedlung von ubiquitären Vogelarten potentiell möglich, die im und am bestehenden Gehölz- und Gebäudebestand brüten. Vogelarten, die nach europäischer Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, sind in einem derartig anthropogen geprägten innerörtlichen Siedlungsbereich nicht zu erwarten. Größere Populationen an verschiedenen Vogelarten werden sich in störungsärmeren Bereichen wie im angrenzenden Wald aufhalten.

Vor möglichen Sanierungs- und Rückbaumaßnahmen der Gebäudebestände im Plangebiet sind diese artenschutzfachlich von einem Gutachter zu untersuchen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Gegebenenfalls sind geeignete Ersatzmaßnahmen festzulegen.

Notwendige Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum von 01. Oktober bis zum 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeiten) durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölze keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Da Gebüschbrüter im Siedlungsbereich jährlich wechselnde Niststätten haben, ist ein Eingriff in geschützte Fortpflanzungsstätten nicht zu erwarten.

In Bezug auf das potentielle Vorkommen von Brutvögel werden mit dem Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorbereitet. Sollte die Baufeldvorbereitung im Zeitraum zwischen März und August stattfinden, sollte die Fläche bis zur

Baufeldvorbereitung durchgehend kurzrasig gehalten werden. Bei durchgängigem Baubetrieb bzw. einer Bauflächenvorbereitung vor dem 01.03. kann auf die Bauzeitenregelung verzichtet werden.

Bodenbrüter

Aufgrund des vorhandenen Störpotentials durch die Nutzungen im Plangebiet und aufgrund des erhöhten Prädationsrisikos im Siedlungsbereich durch beispielsweise Hauskatzen und Hunde, ist nicht mit einem Vorkommen von Bodenbrütern zu rechnen.

Um das Tötungs- und Störungsverbot für bodenbrütende Vögel vollends ausschließen zu können, ist eine Baufeldfreimachung nur im Zeitraum zwischen Oktober und März zulässig, es sei denn, es wird von einer sachkundigen Person der Nachweis erbracht, dass sich innerhalb der Freiflächen keine Brutreviere befinden.

Mit Einhaltung der Vorkehrungen sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

Säugetiere: Fledermäuse

Alle heimischen Fledermausarten sind nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 Buchstabe b) aa) und Nr. 14 Buchstabe b) BNatSchG streng geschützt.

Potentielle Quartiere für Fledermäuse bieten eventuell die Bäume innerhalb der Hausgärten im Plangebiet sowie innerhalb des leerstehenden Hauses auf dem Flurstück 27/1. Des Weiteren könnten im angrenzenden Wald potenzielle Habitate von Fledermäusen vorkommen. Fledermausarten die Baumhöhlen, Ritzen oder Spalten nutzen, sind Kleiner und Großer Abendsegler, die Fransen-, Bart- und Bechsteinfledermaus. Dabei werden Bäume in Wäldern, Parks und Gärten bevorzugt. Hier sind Zwischen- und Sommerquartiere potentiell in den Höhlungen und Rindenabplatzungen des vorhandenen Baumbestandes innerhalb der Gärten zu erwarten. Der vorhandene Gebäudebestand wurde im Hinblick auf Quartiere nicht untersucht. Im Allgemeinen ist vor Rodung von Altbäumen und vor Sanierungs- und Rückbaumaßnahmen von Gebäuden eine artenschutzfachliche Untersuchung durchzuführen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Gegebenenfalls sind geeignete Ersatzmaßnahmen festzulegen.

Mit Einhaltung der rechtlichen Vorkehrungen sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

Säugetiere (ohne Fledermäuse):

Weitere in Mecklenburg- Vorpommern potentiell vorkommende und planungsrelevante Säugetierarten, wie beispielsweise Fischotter (*Lutra lutra*), Biber (*Castor fiber*) und Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Plangebiet nicht anzunehmen. Es befinden sich keine weiteren größeren Fließgewässer in der Nähe des Plangebietes, die als potenzielle Wanderkorridore genutzt werden könnten.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Reptilien:

Im Plangebiet können teilweise kleinere Bereiche mit geeigneten Habitatbedingungen festgestellt werden. Im nördlichen Bereich östlich der Straße befindet sich ein brachliegendes Baugrundstück (siehe Fotos). Es befindet sich überwiegend Ruderalvegetation auf dem Baugrundstück mit teilweise offen liegenden sandigen Böden. Potenziell könnten sich diese Bereiche als Sonnenbadeplätze eignen.

Teilweise sind Habitatstrukturen wie grabbare Böden für die Eiablage vorhanden. Baumaterialansammlungen, Schutt-Steinplatten, die als Verstecke dienen könnten oder sogar als Winterquartiere erhalten könnten, sind vorhanden. Da die Brachfläche von Wohnbebauung eingerahmt liegt und an die Landesstraße 22 grenzt, sind Störungen durch beispielsweise regelmäßige Erschütterungen vorhanden. Bei Arten mit einer stark am Boden gebundenen Lebensweise, wie beispielsweise bei Zauneidechsen, sind die Auswirkungen durch Erschütterungen zu berücksichtigen.

Durch die gegebenen Vorbelastungen können artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Die weiteren Reptilienarten wie Europäische Sumpfschildkröte und Schlingnatter können aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche generell ausgeschlossen werden.



Foto 5: Brachliegendes Baugrundstück im Plangebiet mit Blick nach Nordosten, April 2022.



Foto 6: Brachliegendes Baugrundstück im Plangebiet mit Blick nach Südosten, April 2022.

Amphibien:

Im Kartenportal M-V mit Datenlage bis 2017 werden für das direkte Vorhabengebiet keine Daten angegeben. Lediglich ein Kleingewässer in Form eines Gartenteiches ist innerhalb des Plangebietes in einem Hausgarten nördlich des brachliegenden Baugrundstückes vorhanden. Durch die umgebene anthropogene Vorbelastung innerhalb

der Siedlungslage wird der vorhandene Teich nicht als Laichgewässer der geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie angesehen.

Im Plangebiet kommen keine weiteren Feuchtgebiete oder vegetationsfreie störungsarme Flächen vor. In der Nähe zum Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden. Eine Nutzung des Plangebietes als Amphibien-Wanderkorridor kann somit ausgeschlossen werden. Zudem wird das Plangebiet von bestehender Bebauung umrahmt und ist somit bereits durch Störeinflüsse vorbelastet.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

Tag- und Nachtfalter:

Die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Falterarten besiedeln vorrangig Fließgewässer bzw. extensive Grünlandbereiche oder Trockenlebensräume, die im Plangebiet oder daran angrenzend nicht vorkommen. Einzige Ausnahme stellt der Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) dar, dem Nachtkerzengewächse, also Nachtkerzen oder Weidenröschen als Futterpflanze dienen. Habitatstrukturen für besonders oder streng geschützte Falter sind jedoch nicht vorhanden. Es sind keine Nachtkerzengewächse, wie Weidenröschen- oder Nachtkerzenarten auf den Flächen des Plangebietes vorhanden, die vom Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) als Futterpflanze bevorzugt werden. Somit kann das Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers ausgeschlossen werden.

Des Weiteren fehlen blütenreiche Säume im Plangebiet, die als potenzielle Habitate erhalten könnten.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Käfer:

Mit der Umsetzung der hier betrachteten Planungsziele werden keine Feuchtbereiche, Trockenstandorte oder ältere Bäume, die von prüfungsrelevanten Käferarten besiedelt werden, beseitigt.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch das Eintreten der nach § 44 BNatSchG formulierten Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Pflanzen:

Aufgrund der anthropogenen Überformung des Plangebietes sowie der eutrophen Bedingungen im Oberboden sind besonders bzw. streng geschützte Arten der Flora nicht zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind somit auszuschließen. Die weitere Analyse projektbedingter Wirkungen und deren Erheblichkeit für die geschützte Flora entfällt.

Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

Unter Beachtung der „Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2012) werden nachfolgende Eingriffswirkungen betrachtet:

Gebäudeabbruch (1): Im Zuge von Baufeldfreimachungen sind Gebäuderückbau möglich. Um einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand bei einem Gebäuderückbau/ Abbrucharbeiten auszuschließen, ist darauf zu achten, dass dies außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und März erfolgt.

Im Allgemeinen ist vor Sanierungs- und Rückbaumaßnahmen von Gebäuden eine artenschutzfachliche Untersuchung durchzuführen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Gegebenenfalls sind geeignete Ersatzmaßnahmen festzulegen.

Beseitigung von Bäumen (2) /Hecken und Buschwerk (3): Bei Einhaltung der genannten Bauzeitenregelung werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

Im Allgemeinen ist vor Rodung von Altbäumen eine artenschutzfachliche Untersuchung durchzuführen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Gegebenenfalls sind geeignete Ersatzmaßnahmen festzulegen.

Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern (4): trifft nicht zu

Umnutzung von Flächen (5): Eine Flächenumnutzung ist ggf. auf Wohngrundstücken im Plangebiet zu erwarten. Durch die isolierte Lage im Siedlungsbereich, die vorhandenen Störwirkungen und die Beschaffenheit der Fläche ist ein Vorkommen von nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder nach europäischer Vogelschutzrichtlinie geschützter Vogelarten auszuschließen.

Lärm (6): Es treten temporäre, baubedingte Emissionen (befristete Störungen) auf. Ein gewisser permanenter Lärmpegel besteht bereits durch die Siedlungslage und die durch das Plangebiet verlaufende Landesstraße.

Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen (7): Durch das Vorhaben werden keine faunistischen Verbindungswege zerschnitten und es werden keine immobilen Einrichtungen geplant, die zu einer Kollision mit Tieren führen könnten.

5.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche „Abstandsgrün“ dient der Auflockerung von baulicher Verdichtung im Siedlungsraum und unterstützt die Gestaltung des Gebietes. Des Weiteren dient die Fläche dem Schutzgut Boden und unterstützt die Regenwasserversickerung und damit einhergehend die Trinkwasserneugewinnung sowie den Grundwasserpegel in Graal-Müritz.

5.7 Quellen und Literatur

Baumschutzkompensationserlass M-V: Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007

DVGW-Regelwerk (2021): Technische Regel- Arbeitsblatt. DVGW W 101 (1). Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser.

EU-Vogelschutzrichtlinie Anhang I: Richtlinie 79/409 EWG und 91/244 EWG.

FFH-Richtlinie (1992): Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992. Abl. EG Nr. L 206, S.7.

FFH-Richtlinie (1997): Richtlinie 97/62/EWG des Rates vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt. ABl. EG Nr. L 305 S. 42-64.

Froelich u. Sporbeck (2010): Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern – Hauptmodul Planfeststellung / Genehmigung“; im Auftrag des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG), Potsdam 2010

Geoportal-MV: www.gaia-mv.de (abgerufen 2022)

GRLP MM/R: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/ Rostock, Stand April 2007.

Grüneberg, C., Bauer, H.-G., Haupt, H., Hüppop, O., Ryslavy, T & P. Südbeck (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 5. Fassung (Stand 30.11.2015); Berichte zum Vogelschutz 52.

Landesrecht-mv.de: <https://www.landesrecht-mv.de/bsmv/document/jlr-VogelSchVMVV3Anlage1-G4> (abgerufen 2022)

LUNG 2013: Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Heft 2

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern: Managementplan für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1542 Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst, September 2014.

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern: Managementplan für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1739-303 Ribnitzer Großes Moor und Neuhaus-Dierhäger Dünen, Dezember 2018.

Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern Referat Landschaftsplanung: Management der Natura 2000 Gebiete FFH-Managementplan für das Gebiet DE 1739-304 „Wälder und Moore der Rostocker Heide“ Stand 06. Juni 2006 Bestandsaufnahme: 2005 auf der Grundlage des Gutachtens von UmweltPlan GmbH Stralsund (Juni 2005) mit einem forstfachlichen Beitrag von SilvaVerde GmbH Kastorf auf der Grundlage der Unterlagen des Stadtforstamtes der Hansestadt Rostock, Schwerin Juni 2006

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

6. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Für das Plangebiet sind Immissionen, die durch den Straßenverkehr der Birkenallee (Landesstraße L 22, Ortsdurchfahrtsstraße in Graal-Müritz) entstehen, zu betrachten. Für die fachliche Beurteilung der Schallimmissionen wird auf die Schalltechnische Untersuchung, die seitens des Büros für Lärmschutz Seeburg, Rostock, 02.12.2021, im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 für das Gebiet „Bahngelände“ erarbeitet wurde, zurückgegriffen und durch gutachterliche Berechnungen (Juli 2023) ergänzt. Das Plangebiet am ehemaligen Bahnhof befindet sich in der Nachbarschaft zum vorliegenden Bebauungsplan, ebenfalls an der Landesstraße L 22.

Gegenstand dieser Untersuchung war auch der Verkehrslärm der Landesstraße L 22. Beide Plangebiete liegen direkt an der Landesstraße, die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h, so dass die vorliegenden Ergebnisse herangezogen und übertragen werden können.

Die Beurteilungspegel für den Straßenverkehr des vorliegenden Bebauungsplanes wurden seitens des Gutachters (Juli 2023) nach dem Verfahren der langen geraden Straße nach den RLS-19 berechnet. Mit den Verkehrsmengen aus dem Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 23-05 für das Gebiet „Bahngelände“ mit Prognosehorizont 2030 (nachfolgende Tabelle, Auszug aus dem Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 23-05) erfolgte diese Berechnung und die Abstände für die Lärmpegelbereiche (LPB) wurden bestimmt.

Tabelle 5: Kennwerte des Straßenverkehrs zur Ermittlung der Emissionswerte

Verkehrsweg			DTV ¹⁾ [Kfz/24 h]	M ²⁾ [Kfz/h]		p ³⁾ [%]			
Straße	Beginn	Ende		Tag	Nacht	Lkw1		Lkw2	
						Tag	Nacht	Tag	Nacht
Prognose 2030									
L 22	Ostseering	Ribnitzer Straße	5.978	344	60	0,58	0,97	0,97	1,17

¹⁾ DTV durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke

²⁾ M maßgebliche stündliche Verkehrsstärke nach den RLS-90

³⁾ p prozentualer Anteil des Schwerverkehrs am Gesamtverkehr

Tabelle 6: Kennwerte DTV, Belag und v und Emissionswerte der Straßen

Verkehrsweg			DTV [Kfz/24 h]	Be- lag ¹⁾	v _{Pkw} ²⁾ [km/h]		v _{Lkw} ²⁾ [km/h]		L _w ³⁾ [dB(A)/m]	
Straße	Beginn	Ende			T	N	T	N	T	N
L 22	Ostseering	Getränkemarkt	5.978	A	30	50	30	50	73,1	69,0
L 22	Getränkemarkt	Ribnitzer Straße	5.978	A	50	50	50	50	76,5	69,0

¹⁾ Straßendeckschicht zur Ermittlung der Korrekturwerte nach den RLS-19 Tabelle 4a: A Asphaltbeton AC 11

²⁾ v: Geschwindigkeiten Pkw und Lkw

³⁾ L_w: längenbezogener Schalleistungspegel einer Straße

Die Berechnungen ergaben folgende Ergebnisse:

- LPB IV bis 20 m von der Straße (Fahrbahnmitte)
- LPB III von 20 m bis 40 m von der Straße (Fahrbahnmitte)
- LPB II ab 40 m von der Straße (Fahrbahnmitte).

Es ist festzustellen, dass es innerhalb des Plangebietes zu Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete kommt. Die gutachterlich ermittelten Lärmpegelbereiche (LPB) sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Die Festsetzungsvorschläge der gutachterliche Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 23-05 sind auf den vorliegenden Bebauungsplan übertragbar:

„Die Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm betreffen:

- die Anordnung der Fenster ab dem Lärmpegelbereich III,
- die Minderung der Lärmpegelbereiche durch eine Bebauung,
- die Gewährleistung der Frischluftzufuhr für zum Schlafen im Nachtzeitraum genutzte Räume,
- die Einrichtung von Außenwohnbereichen ab dem Lärmpegelbereich IV und
- die Möglichkeit der Aktualisierung, wenn durch eine ergänzende Schalltechnische Untersuchung andere maßgebliche Außenlärmpegel berechnet werden.

Der Umfang passiver Lärmschutzmaßnahmen wird durch Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung für freie Schallausbreitung im Baugrundstück nach der DIN 4109 ausgewiesen [...].

Die Fenster für schutzbedürftige Räume in Wohnungen (Wohnräume, Schlafräume, Kinderzimmer, Wohnküchen, Arbeitszimmer) sollten an Gebäudeseiten angeordnet sein, an denen die Orientierungswerte eingehalten werden. Dies ist im Lärmpegelbereich II der Fall.

Ab Lärmpegel III sind gesonderte Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenwandelemente erforderlich. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenwände berechnen sich gemäß DIN 4109-1:2018-01. [...]

Für Wohnräume mit Schlafnutzungen (u.a. Schlafräume und Kinderzimmer) ist eine erforderliche Frischluftzufuhr zu gewährleisten.

Für Außenwohnbereiche sollten die Orientierungswerte für Mischgebiete nicht überschritten werden. Dies ist im Lärmpegelbereich III der Fall. Ab dem Lärmpegelbereich IV gelten gesondert Anforderungen.

Die abschattende Wirkung der Gebäude kann pauschal berücksichtigt werden.

Die Minderungen der Beurteilungspegel können in ergänzenden schalltechnischen Untersuchungen nachgewiesen werden. Bei geringeren Außenlärmpegeln können die Maßnahmen, die in Bezug auf die Lärmpegelbereiche festgesetzt wurden, entsprechend angepasst werden.“

Mit der Realisierung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen, die auf gutachterlichen Festsetzungsvorschlägen basieren, können die gesunden Wohn- und Lebensbedingungen gewahrt werden.

Mit der Entwicklung des Wohngebietes ist mit keiner signifikante Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Unzulässige Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm des neuen Anliegerverkehrs für die vorhandene als auch die geplante Bebauung sind aus Sicht der Gemeinde nicht zu erwarten.

Andere Emittenten, die nachhaltig auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt.

7. Sonstiges

Im Norden des Plangebietes, im Gebiet WA 1 ist ein Baudenkmal (Wohnhaus mit Garten und historischer Einfriedung aus Natursteinmauern und Holztoren, Zur Seebrücke 1) bekannt. Veränderungen in der Umgebung eines Denkmals sind gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

Innerhalb des Plangebietes sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde und auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist sofort die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern und Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige (§ 11 Denkmalschutzgesetz).

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

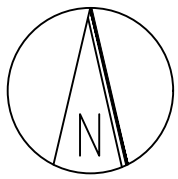
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kampfmittelbelastungen des Bodens im Plangebiet nicht bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

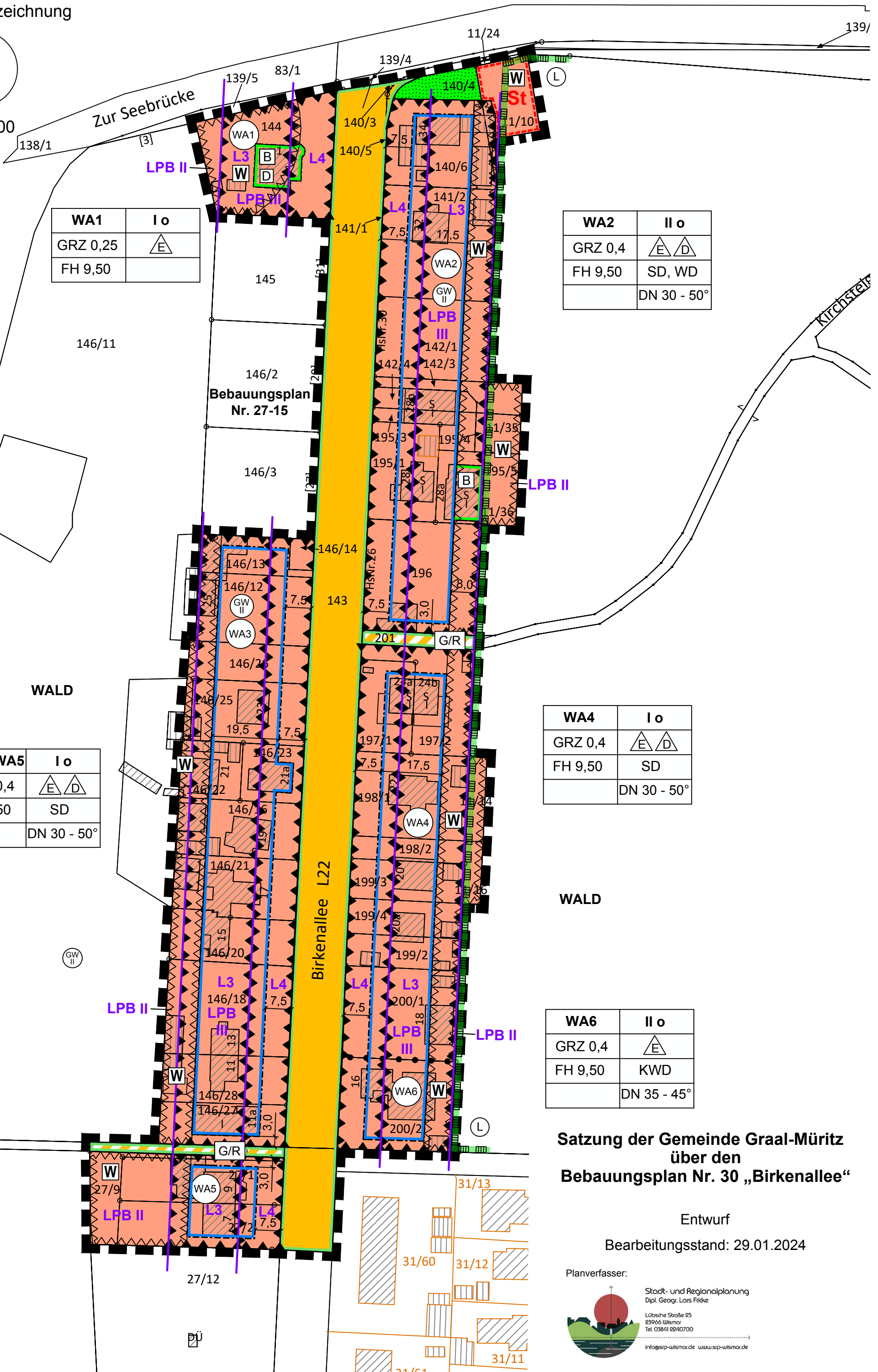
Graal-Müritz, den

Die Bürgermeisterin

Teil A - Planzeichnung



M 1:1000



WA1	I o
GRZ 0,25	△ E
FH 9,50	

WA2	II o
GRZ 0,4	△ E △ D
FH 9,50	SD, WD
	DN 30 - 50°

WA3+WA5	I o
GRZ 0,4	△ E △ D
FH 9,50	SD
	DN 30 - 50°

WA4	I o
GRZ 0,4	△ E △ D
FH 9,50	SD
	DN 30 - 50°

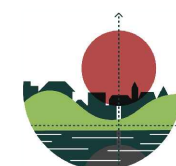
WA6	II o
GRZ 0,4	△ E
FH 9,50	KWD
	DN 35 - 45°

**Satzung der Gemeinde Graal-Müritz
über den
Bebauungsplan Nr. 30 „Birkenallee“**

Entwurf

Bearbeitungsstand: 29.01.2024

Planverfasser:



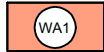
Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fildke
Löbsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700
info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH	Firsthöhe in m als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o offene Bauweise



Baugrenze



Baugrenze für Bestandsgebäude i.V.m. Punkt 2.2 im Teil B-Text



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

DN zulässige Dachneigung

SD Satteldach

WD Walmdach

KWD Krüppelwalmdach

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich



Geh- und Radweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Abstandsgrün, öffentlich

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung: Stellplätze



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) i.V.m. Punkt 7.1 im Teil B-Text



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) - Waldabstandsfläche



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

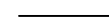
2. Darstellungen ohne Normcharakter



vorhandene bauliche Anlagen

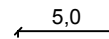


vorhandene bauliche Anlagen aus Luftbild



vorhandene Flurstücksgrenzen

143 Flurstücksnummern



Bemaßung in m

3. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Schutzgebiet für Grundwasser Schutzzone II



Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt



Grenze zwischen den Lärmpegelbereichen (LPB), z.B. zwischen LPB III und LPB II



Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts - Landschaftsschutzgebiet

Teil B – Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 13a, 18 BauNVO)

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 1.3 Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Für die festgesetzte Firsthöhe gilt als Bezugspunkt die Oberkante des jeweiligen zur Haupteinschließung dienenden Abschnittes der Birkenallee in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.

2. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

- 2.1 Ein Überschreiten der Baugrenzen zur Birkenallee ist für Erker, Balkone und untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 1,0 m auf maximal 50 % der jeweiligen Fassadenlänge zulässig.
- 2.2 Innerhalb der mit „B“ festgesetzten Baugrenzen für Bestandsgebäude innerhalb der Waldabstandsflächen ist ausschließlich die Wiedererrichtung bei Totalverlust des Gebäudes in der baugenehmigten Art und Weise sowie die Sanierung und Instandsetzung nach Einzelfallprüfung und Zustimmung der zuständigen Forstbehörde zulässig.

3. Flächen für Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

- 3.1 Die Errichtung von Carports, oberirdischen Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie der Birkenallee und der straßenseitigen Baugrenze.
- 3.2 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von freistehenden Antennenmasten sowie die Aufstellung von oberirdischen Gas- oder Ölbehältern im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.
- 3.3 Die Errichtung von oberirdischen Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten sowie Wärmepumpen ist nur mit einem Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 4 und WA 5 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen sowie je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.
- 4.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2, sind je Einzelhaus maximal sechs Wohnungen sowie je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.

- 4.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 6, sind je Einzelhaus maximal vier Wohnungen zulässig.

5. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

In den Flächen mit der Zweckbestimmung „Waldabstandsfläche“, die von einer Bebauung freizuhalten sind, sind nur zulässig: Geräte- und Fahrradschuppen sowie Abstellräume mit einer Grundfläche von maximal 20 m², Garagen mit einer Grundfläche von maximal 45 m², nicht überdachte Terrassen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze, Anlagen für die Kleintierhaltung mit einer maximalen Grundfläche von 5 m² sowie Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien.

Ausnahmen für bestehende Wohngebäude von der Einhaltung des Waldabstandes können für die Flurstücke 144 (Birkenallee 1), 195/5 (Birkenallee 28a), 200/1 (Birkenallee 18), 200/2 (Birkenallee 16), 146/12 (Birkenallee 25), 146/22 (Birkenallee 21), 146/16 (Birkenallee 19), Flur 1, Gemarkung Müritz, sowie 27/1, 27/9 (Birkenallee 9), Flur 2, Gemarkung Graal, nach Einzelfallprüfung und Zustimmung der zuständigen Forstbehörde zugelassen werden

6. Flächen für die Wasserwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung von Tiefgaragen und Kellergeschossen unzulässig.

7. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

- 7.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche des Straßenverkehrs sind Aufenthaltsräume in Wohnungen innerhalb der Flächen mit der Bezeichnung „L 4“ und „L 3“ so anzuordnen, dass mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite ausgerichtet ist. Sofern dies nicht möglich ist, sind die Außenbauteile einschließlich der Fenster so auszuführen, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ berechnen sich gemäß DIN 4109-1:2018-01. Für Wohnräume mit Schlafnutzungen (z.B. Schlafräume und Kinderzimmer) ist im Nachtzeitraum eine ausreichende Belüftung zu gewährleisten. Dies ist durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. schalldämmte Lüftungseinrichtungen) zu erzielen.
- 7.2 Außenwohnbereiche sind in den nachrichtlich übernommenen Lärmpegelbereichen LPB II und LPB III zulässig. Innerhalb der Flächen mit der Bezeichnung „L 4“ sind Außenwohnbereiche nur zulässig, wenn ein zweiter Außenwohnbereich in den nachrichtlich dargestellten Lärmpegelbereichen LPB II oder LPB III vorhanden ist. Ist dies nicht möglich, sind schallmindernde Maßnahmen im Nahbereich der Außenwohnbereiche (z.B. Anordnung auf der lärmabgewandten Gebäudeseite und / oder Verglasungen) umzusetzen, die eine Pegelminderung auf den Tag-Orientierungsrichtwert der DIN 18005 für die jeweilige Nutzung (hier: allgemeines Wohngebiet) bewirken.
- 7.3 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten kann der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 4.4.5.1 der DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung oder Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.

7.4 Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungsspiegel für die Fassaden oder Außenwohnbereiche infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper, des Fortfalls maßgeblicher Schallquellen bzw. durch schallmindernde Maßnahmen an den Schallquellen soweit vermindert, dass sich geringere Lärmpegelbereiche ergeben, dann kann von den Maßnahmen entsprechend abgewichen werden.

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)

- 8.1 Für Hauptgebäude sind nur harte Dacheindeckungen in den Farben Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit zulässig.
- 8.2 Solaranlagen zur dezentralen Erzeugung von Strom und Wärme sind generell zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen aufliegen oder in diese integriert sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind ebenso wie freistehende PV-Anlagen nicht zulässig.
- 8.3 Die Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen ist unzulässig.
- 8.4 Die Errichtung von Blockbohlenhäusern ist unzulässig.
- 8.5 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
- 8.6 Einfriedungen an der Birkenallee sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.
- 8.7 In den Allgemeinen Wohngebieten gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
- 8.8 Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Hinweise

Der Plangeltungsbereich liegt in der Trinkwasserschutzzone II der Grundwasserfassung Graal - Müritz. Es sind folgende Auflagen zum Bauen in der Trinkwasserschutzzone im Zuge der weiterführenden Planungen und Baumaßnahmen zu beachten:

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 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:

- Die Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen ist unzulässig.
- 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:

- 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.

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Nach § 19 NatSchAG M-V und nach dem Alleenerlass für Mecklenburg-Vorpommern (AlErl M-V) sind Alleen gesetzlich geschützt. Innerhalb des Plangeltungsbereiches an der Straße „Birkenallee“ befindet sich eine Allee, die nach § 19 Abs. 1 Satz 2 Naturschutzführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) geschützt ist. Alle Handlungen, die zur Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung von Alleen und einseitigen Baumreihen führen können, sind verboten. In der Folge von Beeinträchtigungen oder Fällungen von Alleebäumen kann im Rahmen eines Ausnahmeverfahrens von der Unteren Naturschutzbehörde unter Beteiligung der Naturschutzverbände eine Befreiung erteilt werden. Entfallende Alleebäume sind zu ersetzen und nach dem Alleenerlass M-V durch Ersatzleistungen auszugleichen.

Ab einem Stammumfang von 1,0 m gemessen auf einer Höhe von 1,30 m unterliegen Bäume dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) und sind zu schützen sowie zu erhalten. Im Plangebiet befinden sich einige gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V. Über Ausnahmegenehmigungen ist im Rahmen von Bau- bzw. Fällanträgen zu entscheiden. Bei einer Beseitigung von Bäumen sind diese gleichwertig innerhalb der Grundstücksflächen zu ersetzen.

Während der Bautätigkeiten sind Schutzmaßnahmen für betroffene Bäume zu treffen: Insbesondere sind für die gesetzlich geschützten Bäume am äußeren Rand des Wurzelbereiches (Kronentraufe zzgl. 1,5 m), soweit der äußere Bereich des Wurzelbereiches definiert werden kann, 2,0 m hohe Bauzäune zu stellen, so dass eine Befahrung des Wurzelbereiches sowie Ablagerungen von Baumaterial innerhalb des Wurzelbereiches ausgeschlossen werden können. In der Folge von notwendigen Rodungen von Einzelbäumen sind Ersatzbäume nach dem Baumschutzkompensationserlasses M-V zu pflanzen.

Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

Im Norden des Plangebietes, im Gebiet WA 1 ist ein Baudenkmal (Wohnhaus mit Garten und historischer Einfriedung aus Natursteinmauern und Holztoren, Zur Seebrücke 1) bekannt. Veränderungen in der Umgebung eines Denkmals sind gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

Innerhalb des Plangebietes sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde und auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist sofort die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern und Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige (§ 11 Denkmalschutzgesetz).

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kampfmittelbelastungen des Bodens im Plangebiet nicht bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle

und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Gemeinde Graal-Müritz, Ribnitzer Straße 21 in 18181 Graal-Müritz, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.