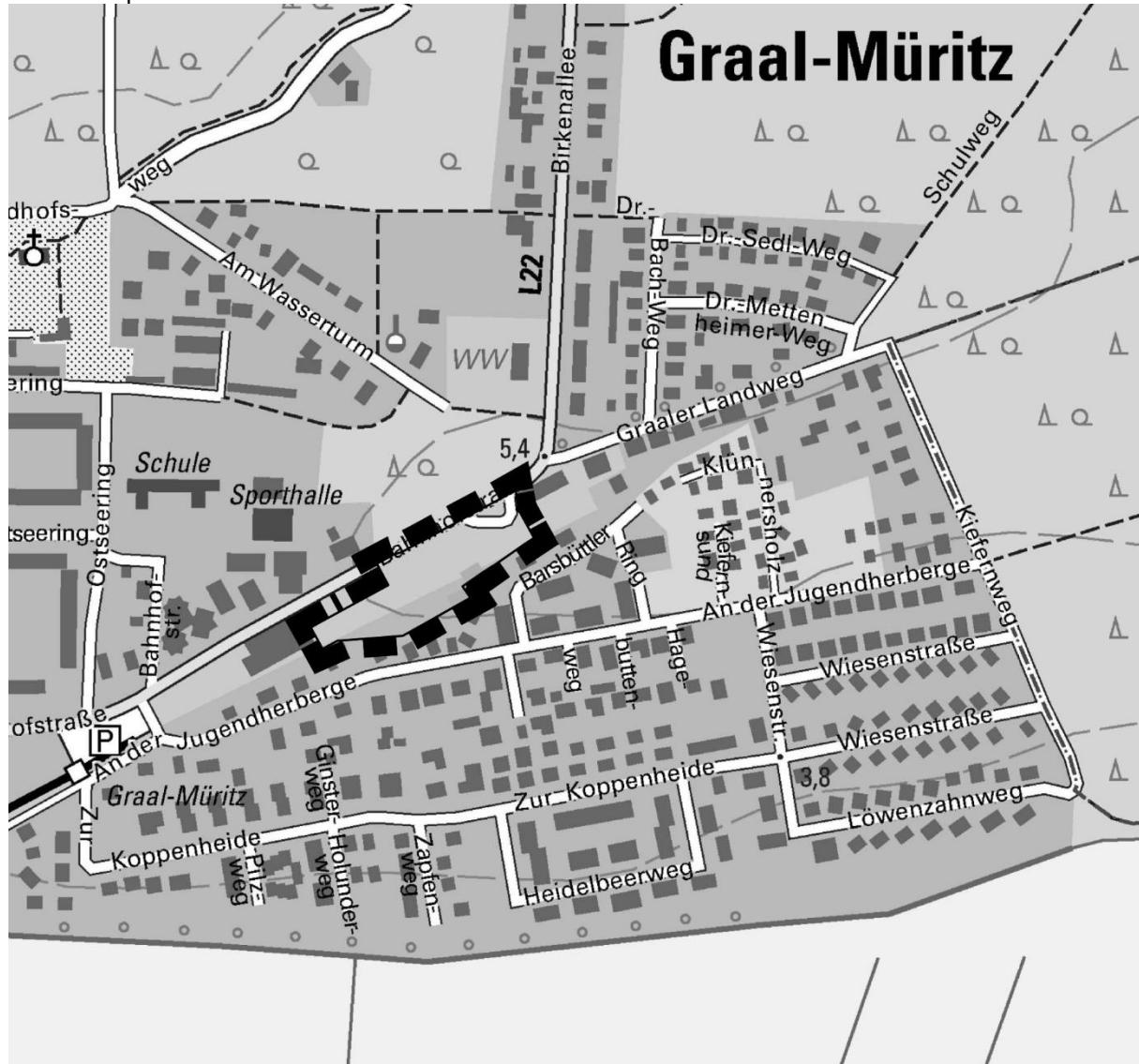


Übersichtsplan



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021

# **Satzung der Gemeinde Graal-Müritz**

## über die

### **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05**

### **für das Gebiet „Bahngelände“**

südlich der Bahnhofsstraße und des Graaler Landwegs zwischen der Einmündung  
„Zur Jugendherberge“ und dem ehemaligen Prellbock

**Begründung**

**Entwurf**

**Bearbeitungsstand 02.07.2021**

## Begründung zum Entwurf

Inhalt	Seite
<b>1. Einleitung</b>	<b>2</b>
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Flächennutzungsplan und Planungsrecht	3
<b>2. Planungskonzept</b>	<b>4</b>
2.1 Ausgangssituation	4
2.2 Städtebauliches Konzept und Ziele der Änderung	6
2.3 Örtliche Bauvorschriften	8
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	10
2.5 Flächenbilanz	11
<b>3. Ver- und Entsorgung</b>	<b>11</b>
<b>4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten</b>	<b>12</b>
<b>5. Umweltbelange</b>	<b>13</b>
5.1 Allgemein	13
5.2 Artenschutz	13
5.3 Baumschutz	15
5.4 Wald	15
5.5 Grünordnung	16
<b>6. Immissionsschutz</b>	<b>16</b>
<b>7. Sonstiges</b>	<b>19</b>

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung  
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25  
23966 Wismar  
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

## **1. Einleitung**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Graal-Müritz hat nach pflichtgemäßen Ermessen in ihrer Sitzung am 17.12.2020 dem Antrag zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 „Bahngelände“ und zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens zugestimmt.

Der Ursprungsbebauungsplan für Flächen des ehemaligen Bahngeländes wurde im Jahr 2009 aufgestellt, nachdem die rechtskräftige Entwidmung von Bahnbetriebszwecken (Freistellungsbescheid des Eisenbahn-Bundesamt nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) vom 05.02.2007) erfolgt ist. Im Jahr 2012 erfolgte die Aufstellung der 1. Änderung.

Ziel für das Plangebiet war und ist die überwiegende Entwicklung als Wohnstandort. Der bestehende Lebensmittelmarkt wurde einschließlich einer kleinen Erweiterungsoption planungsrechtlich gesichert. Für den zugehörigen Stellplatz sollten die Voraussetzungen für eine Umgestaltung in eine kompaktere, in südliche Richtung ausgedehnte Anlage geschaffen werden. Ein Teil dieser ursprünglichen Stellplatzfläche wird nicht benötigt und wurde daher im Rahmen der 1. Änderung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Darüber hinaus erfolgte in der 1. Änderung eine geringfügige Erweiterung der Baufenster an der Bahnhofsstraße sowie eine planungsrechtliche Lösung der Stellplatzordnung des ansässigen Restaurants. Die zulässige Bebauung soll einen Beitrag zur allgemeinen Ortsbildentwicklung liefern und wurde entsprechend straff geregelt.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 soll dem derzeit erhöhten Wohnraumbedarf in Graal-Müritz durch eine Erhöhung des zulässigen Maßes der Nutzung Rechnung getragen werden und damit eine städtebauliche Verdichtung planungsrechtlich vorbereitet werden. Die verkehrliche Erschließung der Bebauung in der zweiten Reihe wird neu geregelt.

Angedacht ist nun eine Mehrfamilienhausbebauung an der Bahnhofsstraße mit einer größeren Anzahl von Miet- bzw. Eigentumswohnungen sowie einer Tiefgarage.

Die Aufstellung der Ursprungsplanung sowie der 1. Änderung erfolgten im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die vorliegende 2. Änderung wird ebenfalls im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Das Instrument des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB dient der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereiches und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Im Geltungsbereich werden mit der vorliegenden Änderung u.a. die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen sowie die Nachverdichtungen planungsrechtlich vorbereitet. Im beschleunigten Verfahren entfällt die Notwendigkeit der Aufstellung eines formalen Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 BauGB. Trotzdem sind die Umweltbelange, u.a. in Bezug auf den Gehölz- und Artenschutz, angemessen zu berücksichtigen.

## 1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Graal-Müritz liegt im Nordosten des Landkreises Rostock, nordöstlich der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Das Plangebiet der Ursprungsplanung bezieht sich auf Flächen südlich der Bahnhofstraße (Landesstraße L 22) und des Graaler Landwegs zwischen der Einmündung „Zur Jugendherberge“ und dem ehemaligen Prellbock.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung mit einer Größe von 0,8 ha bezieht sich auf Teile der Baugebiete WA 1 und WA 2 der Ursprungsplanung und umfasst die Flurstücke 45/12, 45/18, 45/26, 45/43 (teilw.), 45/44 und 45/45 (teilw.) der Flur 2 in der Gemarkung Graal.



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

## 1.3 Flächennutzungsplan und Planungsrecht

Die Gemeinde Graal-Müritz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, in der Fassung der 1. Änderung. Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich südlich der Bahnhofstraße Wohnbauflächen (W 15a) und für die ehemaligen Bahn- und Bahnhofflächen Flächen für die Bahn dar. Diese nachrichtliche Übernahme der Flächen für die Bahn kann mit der Entwidmung des Bahngeländes entfallen.

Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes ist der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

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 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682),

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 der Lage- und Höhenplan, Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Rostock, Bad Doberan, Stand: Mai 2016; die topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2021 sowie eigene Erhebungen.

## **2. Planungskonzept**

### **2.1 Ausgangssituation**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung liegt südöstlich der Bahnhofsstraße (Landesstraße L 22). Begrenzt wird das Plangebiet im Nordosten durch die Grundstücksflächen eines Restaurants, im Südosten durch Grundstücke mit Wohnbebauung sowie im Westen durch einen Lebensmittelmarkt mit Stellplatzflächen.

Die Flächen im Änderungsbereich, unmittelbar südwestlich der Bahnhofsstraße, sind überwiegend als Stellplatzflächen ausgebaut und befestigt, wobei nur der westliche Bereich tatsächlich als Stellplatz für den ansässigen Lebensmittelmarkt dient. Nordöstlich der ungenutzten Stellplatzflächen schließen sich Flächen mit Einzelbäumen und Sträuchern sowie eine befestigte Wendeschleife an. Nördlich an den Änderungsbereich grenzt direkt ein ausgebauter Fußweg an.

Die rückwärtig zur Bahnhofstraße gelegenen Flächen stellen sich aktuell überwiegend als Brachfläche dar. Bereits vor längerer Zeit wurden die Gleisanlagen zurückgebaut sowie die Flächen des ehemaligen Bahnhofes beräumt. Daran grenzen außerhalb des Plangebietes Grundstücke mit Wohnbebauung an.



Abbildung 2: Blick vom Lebensmittelmarkt in das Plangebiet



Abbildung 3: Blick vom Parkplatz des Lebensmittelmarktes in Richtung Restaurant

Für den Änderungsbereich besteht der Bebauungsplan Nr. 23-05 in der Fassung der 1. Änderung aus dem Jahr 2012 (siehe nachfolgende Abbildung).

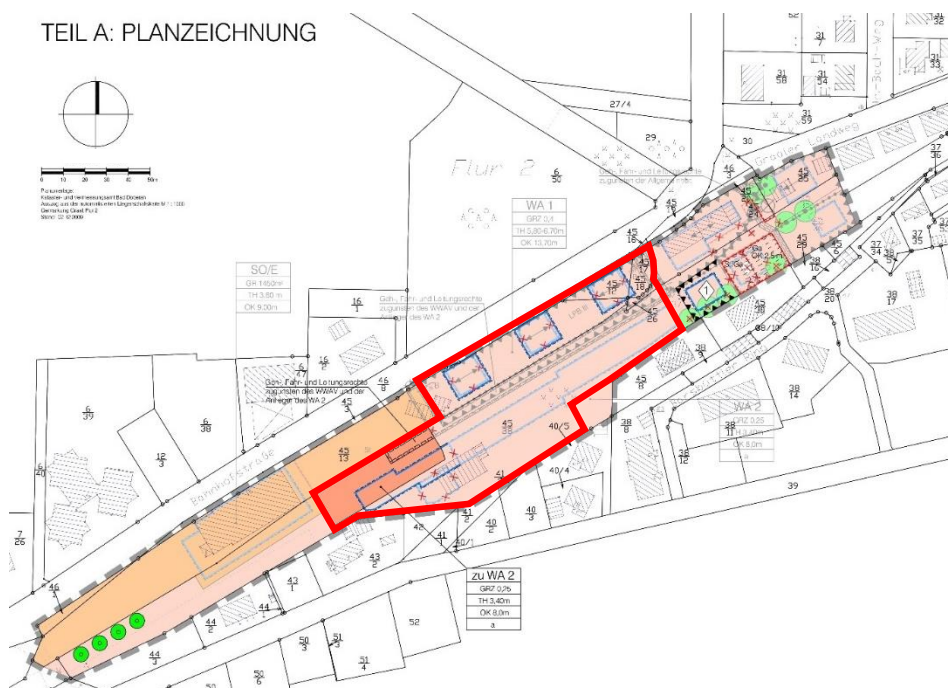


Abbildung 4: Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 in der Fassung der 1. Änderung mit Kennzeichnung des Bereiches der 2. Änderung (Gemeinde Graal-Müritz, Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung, BSD, Rostock)

## 2.2 Städtebauliches Konzept und Ziele der Änderung

Bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 23-05 in der Fassung der 1. Änderung ist die Entwicklung für eine überwiegende Wohnnutzung planungsrechtlich geregelt. Dieses grundsätzliche Ziel bleibt von der 2. Änderung unberührt. Um jedoch der Nachfrage an Wohnungen/Wohnbauland in Graal-Müritz gerecht zu werden, soll eine stärkere bauliche Verdichtung erfolgen.

Die Baugebiete innerhalb des Bereiches der 2. Änderung werden mit WA 1.1 und WA 2.1 bezeichnet, da für die verbleibenden Baugebiete WA 1 und WA 2 im Osten des ursprünglichen Plangebietes die Festsetzungen bestehen bleiben.

Die im Rahmen der 2. Änderung getroffenen Festsetzungen ersetzen für den Bereich der 2. Änderung alle Festsetzungen der 1. Änderung sowie des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 23-05.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Bahnhofsstraße bzw. über die Herstellung einer neuen Planstraße.

Dem Planungsziel entsprechend werden Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO (Baugebiete WA 1.1 und WA 2.1) festgesetzt. Die Baugebiete dienen damit überwiegend dem Wohnen. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass Ferienhäuser und Ferienwohnungen i.S.v. § 13a BauNVO unzulässig sind. Die störende Wirkung solcher Betriebe und Einrichtungen bzw. des damit verbundenen Verkehrs wird als nicht vereinbar mit den vorgesehenen Nutzungen beurteilt. Die Nutzung als Ferienwohnung oder Ferienhaus wird ausgeschlossen, um Wohnraumangebote für das Dauerwohnen schaffen zu können.

Ziel für das Baugebiet WA 1.1, direkt südlich der Bahnhofstraße, ist es, anstelle von zwei einzelnen Baufeldern ein zusammenhängendes Baufeld festzusetzen. Damit wird für künftige Bauherren ein Spielraum für die Anordnung einer Bebauung, vorrangig Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, geschaffen. Die maximal zulässige Traufhöhe wird von 6,70 m auf 9,50 m erhöht und ist nun mit mindestens 5,80 m bis maximal 9,50 m zulässig. Damit ist eine dreigeschossige Bebauung, die als maximal zulässig festgesetzt ist, möglich. Die zulässige Oberkante des Gebäudes wird weiterhin mit maximal 13,70 m bestimmt.

Die Dächer im Baugebiet WA 1.1 sind als Sattel-, Walm- oder Zeltdächer mit symmetrisch zur Gebäudelängsachse ausgebildeten Hauptdachflächen und einer Dachneigung zwischen 35° und 45° herzustellen. Die Hauptfirstrichtung ist parallel der Bahnhofsstraße festgesetzt, damit werden aus ortsgestalterischen Gründen die Dachformen sowie die Gebäudestellung des angrenzenden baulichen Bestandes aufgenommen.

Die Gemeinde Graal-Müritz weicht von den Orientierungswerten für Obergrenzen zum Maß der Nutzung des § 17 BauNVO ab und lässt mit 0,6 eine höhere Grundflächenzahl (GRZ) für das Baugebiet WA 1.1 zu. Mit der Realisierung einer stärkeren baulichen Verdichtung sollen in diesem städtisch geprägten Bereich Wohnraumangebote, auch insbesondere für nachgefragten Mietwohnraum, geschaffen werden. Die Hauptnutzung soll die Wohnnutzung sein. Da eine Tiefgarage die nötigen Stellplatzflächen aufnehmen soll, ist eine kleinere Grundstücksfläche ausreichend. Die verbleibenden

Flächen können als Grünfläche gestaltet werden. Damit werden gesunde Wohnverhältnisse gesichert.

Es soll allerdings keine durchgehende Riegelbebauung, sondern mindestens zwei Gebäude innerhalb des Baufeldes errichtet werden. Daher gilt für das Baugebiet WA 1.1 die abweichende Bauweise. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand, jedoch abweichend von der offenen Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 30,0 m zu errichten. Mit dieser Festsetzung wird ausgeschlossen, dass die festgesetzte Baugrenze vollständig in ihrer Länge und somit mit einem sehr langen Gebäudekörper bebaut wird. Es wird trotz der Nachverdichtung das städtebauliche Ziel einer eher aufgelockerten Bebauung erreicht. Mit Festsetzung der überbaubaren Fläche wird für die künftigen Bauherren ein Rahmen geschaffen, in dem dann unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl ein gewisser Spielraum für die Gebäudeanordnung besteht. Darüber hinaus gilt für das Baugebiet WA 1.1, dass an die nordwestliche Grundstücksgrenze herangebaut werden darf. Die Errichtung der Bebauung ist damit unmittelbar an der öffentlichen Bahnhofstraße möglich. Die Abstandsflächen liegen im öffentlichen Raum, eine gegenüberliegende Bebauung ist nicht vorhanden. Dies entspricht auch der Ursprungsplanung und den umgebenden Gebäuden.

Das in der 1. Änderung bisher südwestlich festgesetzte Baufeld, südlich der Bahnhofstraße, entfällt in der vorliegenden 2. Änderung zu Gunsten der tatsächlichen Stellplatzfläche des Lebensmittelmarktes. Die damit entfallene überbaubare Fläche kann durch die Erhöhung der GRZ innerhalb des verbleibenden Allgemeinen Wohngebietes etwas kompensiert werden. Die Gemeinde hält daher die Festsetzung der GRZ von 0,6 für das Baugebiet WA 1.1 für angebracht. Damit wird auch die dichtere Baumasse entlang der Bahnhofstraße aufgenommen. Im Gegenzug ist die GRZ für das rückwärtig gelegene Baugebiet WA 2.1 die GRZ mit 0,3 festgesetzt.

Tiefgaragen und Garagengeschosse dürfen im Mittel nicht mehr als 0,8 m über die Geländeoberfläche herausragen, um eine attraktive Gebäudegestaltung an dieser Ortsdurchfahrtsstraße sowie am unmittelbar angrenzenden Gehweg, zu fördern.

Die folgende Festsetzung wird aus der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes übernommen: Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und ebenerdige Stellplätze i.S.v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO sind im Baugebiet WA 1.1 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig in einem Abstand von mindestens 5,0 m zur Bahnhofstraße. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO bleibt unberührt. Klarstellend wird zusätzlich aufgenommen, dass Zufahrten zu Tiefgaragen, auch überdachte, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Innerhalb des Baugebietes WA 2.1 werden die überbaubaren Flächen, die zu den jeweiligen Erschließungswegen einen Abstand von 3,0 m einhalten, im Vergleich zur 1. Änderung minimal in Richtung Norden erweitert, um einen größeren Spielraum für die künftige Bebauung zu ermöglichen. Ein Teil der überbaubaren Flächen im Westen entfällt durch die veränderte verkehrliche Erschließung, die im nachfolgenden Punkt 2.4 beschrieben wird.

Um auch im Baugebiet WA 2.1 eine höhere bauliche Nutzung zu ermöglichen, wird die bisher zulässige Traufhöhe von 3,40 m als Mindestmaß und ein neues Höchstmaß von 6,50 m festgesetzt. Die zulässige Oberkante der Gebäude wird von 8,00 m auf



9,50 m erhöht. Damit besteht die Möglichkeit eine zeitgemäße moderne Architektur, auch mit zwei Vollgeschossen, mit für Familien angepassten Raumkonzepten (auch vier und fünf Räume), und z.B. mit Doppelhäusern umzusetzen.

Für das Baugebiet WA 2.1 gilt die abweichende Bauweise. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand, jedoch abweichend von der offenen Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 20,0 m zu errichten. Damit wird das Ziel verfolgt, kleinteiligere Gebäude als im Gebiet WA 1.1 zu errichten, kompakt wirkende Gebäude mit bis zu 50 m Länge werden ausgeschlossen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Baugebiet WA 2.1 wird mit 0,3 im Vergleich zu ursprünglich 0,25 festgesetzt. Die Gemeinde schafft damit Möglichkeit zu einer eher städtischen, dichteren Bebauung. Eine GRZ von 0,25 wird üblicherweise eher im ländlichen Bereich festgesetzt. Dem Ziel einer Nachverdichtung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird entsprochen.

Für die Bestimmung der festgesetzten Traufhöhen und Oberkanten der Gebäude gilt für die beiden Baugebiete WA 1.1 und WA 2.1 als Bezugspunkt die Höhe von 5,50 m ü.NHN, die etwa der mittleren Geländehöhe im Gebiet WA 1.1 sowie der Höhe des ursprünglich definierten Bezugspunktes entspricht.

Durch eine blickdichte Einfriedung soll das neue Wohngebiet gegenüber dem Lebensmittelmarkt und deren Stellplatzflächen für PKWs und die Nutzung der Einkaufswagensammelbereiche abgegrenzt werden. Die Einfriedung soll die halböffentlichen, von Besucherverkehr des Einkaufsmarktes geprägten Bereiche von den privaten Wohnbereichen abgrenzen. Das Wohnquartier WA 2.1 ist einschließlich der Planstraße und der Grünfläche als beruhigtes privates Quartier angelegt. Hier gilt es also, einen Schutz gegenüber dem Einkaufsmarkt und dem Parkplatz zu realisieren. Die Planstraße und die Wendeanlage mit anschließender Grünfläche können so z.B. auch für Kinderspiel genutzt werden, welches in verkehrsberuhigten Wohngebieten regelmäßig erfolgt, das zeigt die Erfahrung. Gleichzeitig wird durch eine Abgrenzung verhindert, dass Kinder unbeaufsichtigt auf die Parkplatzflächen gelangen. Daher ist eine 2,0 m hohe, massive Einfriedung vorgesehen, die zum einen der visuellen Trennung der unterschiedlichen Nutzungen dient und zum anderen auch eine lärmabschirmende Wirkung übernimmt. Zur verträglichen Gestaltung soll die Einfriedung vollständig begrünt werden.

Das südwestlichste Baufeld im ursprünglichen WA 1 entfällt im Rahmen dieser 2. Änderung. Anstelle dessen wird gemäß Bestandsnutzung eine Stellplatzfläche innerhalb des Sonstigen Sondergebietes für Einzelhandel festgesetzt. Das Sonstige Sondergebiet Einzelhandel (SO/E) wird dem in der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Sonstigen Sondergebiet (SO/E) zur Unterbringung von ebenerdigen Pkw-Stellplätzen zugeordnet. Mit dieser Festsetzung berücksichtigt die Gemeinde die aktuelle Bestandssituation.

### **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 Wohngebietes gewährleistet werden. Die Zielstellung liegt dabei in der Anpassung der künftigen Neubebauung an die örtlichen Verhältnisse, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken.

Die Dächer im Baugebiet WA 1.1 sind als Sattel-, Walm- oder Zeltdächer mit symmetrisch zur Gebäudelängsachse ausgebildeten Hauptdachflächen und einer Dachneigung zwischen 35° und 45° herzustellen. Die Hauptfirstrichtung ist parallel der Bahnhofstraße festgesetzt, damit werden die Dachformen sowie die Gebäudestellung des angrenzenden baulichen Bestandes aufgenommen.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind generell zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes aufliegen oder in diesen integriert sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig, da sich diese technischen Anlagen nicht in das Ortsbild des Wohngebietes einfügen.

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

Zur Abgrenzung der privaten Flächen des Wohngebietes ist eine 2,0 m hohe Einfriedung zu den Flächen des nordwestlich gelegenen Verbrauchermarktes und der dazugehörigen Stellplatzflächen herzustellen (vgl. Kap. 2.2). Die Lage dieser rund 100 m langen Einfriedung ist entsprechend der Festsetzung in der Planzeichnung nordwestlich der Planstraße bis zum südwestlichen Rand der Grünfläche zu errichten. Aus ortsgestalterischen Gründen ist die Einfriedung mindestens alle 15 m durch Materialwechsel baulich zu gliedern oder vollständig beidseitig zu begrünen.

Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrüneten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten, Holzzaun, Feldsteinmauer oder Metallzäunen nur in Verbindung mit Laubholzhecken aus heimischen Arten zulässig.

Damit nimmt die Gemeinde positiven Einfluss auf die Gestaltung des Straßenraumes.

Die Vorgartenbereiche im Baugebiet WA 2.1 sind mit Rasen- und/oder Pflanzflächen gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Kiesbeeten oder Stein-/ Schotterflächen ist unzulässig. Ziel der Gemeinde ist eine Gestaltung mit Stauden, Sträuchern sowie Rasen, um ökologisch wertvolle und ästhetisch ansprechende Vorgärten mit Wirkung in den Straßenraum zu schaffen. Die Herstellung von Grundstückszufahrten/-zuwegungen ist im Vorgartenbereich zulässig. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der Planstraße, die zur Erschließung des Grundstücks dient, und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht einschließlich deren seitlicher Verlängerung.

In den Allgemeinen Wohngebieten gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m<sup>2</sup> 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.

Bezüglich der Material- oder Farbwahl für Dächer und Fassaden erlässt die Gemeinde keine engen Vorschriften, um ein möglichst breites Kundenspektrum anzusprechen und auch moderne Bauformen zuzulassen. Demnach sind z.B. auch begrünte Dächer möglich und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig, um alternative Energieträger zu unterstützen.

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 Gebietes der 2. Änderung ist über die Anbindung an die Bahnhofsstraße (Landesstraße L 22) gesichert.

Im Vergleich zur 1. Änderung wurde die Verkehrsführung zur Erschließung der rückwärtigen Wohngebietsflächen geändert. Auf eine durchgehende Straßenverbindung hinter dem Baugebiet WA 1.1 wird verzichtet, damit entfällt der Durchfahrtsverkehr. Hier befindet sich lediglich ein Stichweg. Dies hat positive Auswirkungen auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität für die geplante Wohnbebauung, insbesondere für die südlich gelegenen Gebäudeteile, in denen vorwiegend die Außenwohnbereiche entstehen werden.

Das Baugebiet WA 1.1 liegt direkt an der Bahnhofsstraße. Die Lage der Tiefgaragenzufahrt ist im Rahmen des Bauantrages zu bestimmen.

Für die verkehrliche Erschließung des Gebietes WA 2.1 wird die Herstellung einer neuen Planstraße notwendig. Diese soll als Mischverkehrsfläche, im Südwesten mit einer für Müllfahrzeuge ausreichend dimensionierten Wendeanlage ausgebaut werden. Die Dimensionierung der Wendeanlage wurde im Vorfeld dieses Entwurfes mit den zuständigen Entsorgungsunternehmen abgestimmt.

Die Verkehrsfläche ist im Kreuzungsbereich mit der Bahnhofstraße mit 6,55 m bzw. im weiteren Verlauf mit 5,55 m Breite festgesetzt. Damit wird der Begegnungsfall LKW/PKW berücksichtigt.

Der östliche Bereich des Gebietes WA 2.1 wird über einen Stichweg, der ebenfalls als Mischverkehrsfläche festgesetzt ist, erschlossen. Hier ist ausschließlich die Grundstückszufahrt für die Anlieger vorgesehen. Die Müllbehälter sind an dem festgesetzten Stellplatz für Abfallbehälter am Tage der Entsorgung bereitzustellen.

Diese neuen Verkehrsflächen werden als Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger des Gebietes WA 2.1 sowie der Ver- und Entsorger festgesetzt. Die Gemeinde beabsichtigt nicht, die Erschließung in die öffentliche Hand zu übernehmen. Die privatrechtliche Sicherung der oben beschriebenen festgesetzten Rechte ist durch dingliche Sicherung und die Eintragung von Baulasten vorzusehen.

Die erforderlichen Stellplätze sind innerhalb des jeweiligen Baugebietes unterzubringen.

Für das Gebiete WA 1.1 ist es vorgesehen, die Stellplätze bei vollständiger Ausnutzung des zulässigen Maßes der Nutzung, innerhalb einer Tiefgarage unterzubringen. Zusätzlich zu den Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken, können ein bis zwei Besucherstellplätze innerhalb der Planstraße eingeordnet und, z.B. durch eine andere Oberflächengestaltung, gekennzeichnet werden.

Die verkehrliche Erschließung der Stellplatzfläche des Lebensmittelmarktes ist im Bestand vorhanden. Änderungen ergeben sich nicht.

## 2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 beträgt insgesamt rund 0,8 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tabelle 1: Flächenbilanz, gerundete Werte

<b>Flächennutzung</b>	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup></b>
Allgemeine Wohngebiete	5.770
WA 1.1	1.740 m <sup>2</sup>
WA 2.1	4.030 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandel	585
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	1.130
Grünflächen	500
<b>Gesamtfläche des Änderungsbereiches</b>	<b>7.985</b>

## 3. Ver- und Entsorgung

Die grundsätzlichen Aussagen zu den Anlagen für die technische Ver- und Entsorgung im Rahmen der Aufstellung der Ursprungsplanung sowie der 1. Änderung behalten ihre Gültigkeit.

Für alle Belange der Wasserversorgung sowie der Schmutz- und Regenwasserableitung sind die Bestimmungen der Satzungen des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes (WWAV) maßgebend und vor allem im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die technischen Anlagen zur Anbindung an das vorhandene öffentliche Netz sind neu herzustellen. Die Anschlussbedingungen sind mit dem Betreiber der Anlagen abzustimmen und vertraglich zu regeln.

Die Trinkwasserversorgung kann über das öffentliche Leitungssystem in der Bahnhofstraße abgesichert werden.

Für die Löschwasserversorgung unterhält die Gemeinde ein Hydrantennetz. Über die beiden nächstgelegenen Hydranten (Höhe Graaler Landweg 4 und Bahnhofstraße/Ecke Am Wasserturm) kann jeweils eine Löschwassermenge von 48m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitgestellt werden. Der erforderliche Grundschutz ist damit gewährleistet.

Das Schmutzwasser ist im Trennsystem und über die zentrale Ortsentwässerung (Freigefällesammler) zur Kläranlage Körkwitz abzuleiten.

Das Regenwasser von den unversiegelten Grundstücken ist nach § 39 (3) LWaG M-V grundsätzlich zu versickern. Jegliche befestigten Flächen sind aus Gründen des vorbeugenden Gewässerschutzes (Trinkwasser-Schutzzonenordnung) an das bestehende öffentliche Regenwassernetz anzuschließen. Das gesamte Regenwassernetz wird in der Zuständigkeit des WWAV betrieben. Die möglichen Einleitmengen sind im Rahmen der technischen Erschließungsplanung zu bestimmen.

Im Hinblick auf die anschließende Vorflut (Grabensystem des Stromgrabens) besteht im Rahmen der Erschließungsplanung ein besonderer Abstimmungsbedarf zwischen dem WWAV und dem Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow - Küste“.

Die Gas- und Elektroenergieversorgung wird durch die örtlichen Versorgungsunternehmen (Stadtwerke Rostock AG, e.dis AG) gewährleistet.

Anlagen der Telekommunikation sind in Nähe des Planbereiches vorhanden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Netzes sowie für die Koordinierung mit den Baumaßnahmen aller Leitungsträger sind rechtzeitig Abstimmungen mit den Ver- und Entsorgungsträgern im Rahmen der Erschließungsplanung zu führen.

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Rostock geregelt. Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist über die Bahnhofsstraße sowie die Planstraße mit Anbindung an die Bahnhofsstraße gewährleistet. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung an der Bahnhofsstraße sowie an der Planstraße bereitzustellen. Für die östliche Grundstücke, die über den Stichweg erschlossen werden, sind die Abfallbehälter am Tage der Entsorgung am festgesetzten Abfallbehältersammelplatz an der Planstraße bereitzustellen.

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

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 wurden die Ergebnisse einer mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmten Sondierung dargestellt: „Aus der Sicht der Gutachter gehen von dem Untersuchungsstandort keine Gefährdungen für die Schutzgüter menschliche Gesundheit, Boden und Grundwasser aus; gegen eine Nutzung des Standortes als Wohngebiet bestehen keine Bedenken. Die bei Erdarbeiten anfallenden Bodenmaterialien sind für eine Verwertung geeignet (HSW Ingenieurbüro, Rostock, 28.04.2009).“

Sollten bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Bau- und Grunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf Boden und Untergrund.

#### **4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten**

Die Flächen des Änderungsbereiches befinden sich in Privateigentum. Die Kosten der Planung werden durch den Entwickler des Wohngebietes getragen. Die Herstellung, Unterhaltung und Pflege der Verkehrsflächen, der Grünflächen sowie des Eidechsenquartiers ist vertraglich mit der Gemeinde Graal-Müritz abzusichern.

## **5. Umweltbelange**

### **5.1 Allgemein**

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 einschließlich des Umweltberichtes ist innerhalb eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht durchzuführen. Da bei der vorliegenden Planung zur Änderung des Bebauungsplanes die zulässige überbaubare Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 des BauGB wurde die Einschätzung erlangt, dass die Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Weiterhin gelten Eingriffe im Innenbereich demnach als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig.

Naturschutzrechtlich sind der Artenschutz und gesetzlich geschützte Bäume zu betrachten.

### **5.2 Artenschutz**

#### **5.2.1 Allgemeine Hinweise**

Durch eine am 18.12.2007 in Kraft getretene Änderung der Artenschutzbelange im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 i.V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG bei zulässigen Vorhaben für europäische Vogelarten und Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“).

Das Vorhabengebiet war somit hinsichtlich des Vorkommens und der Gefährdung von europarechtlich geschützten Arten sowie allen streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu überprüfen.

Hierzu wurde durch das Büro Biologische Studien, Dipl.-Biol. Thomas Frase (29.01.2021) ein Artenschutzfachbeitrag vorgelegt.

In der Untersuchung werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden könnten, hinsichtlich der auf europäischer und nationaler Ebene besonders geschützten Arten ermittelt und dargestellt sowie
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen gemäß § 45 (7) BNatSchG für eine Befreiung von den Verboten gemäß § 67 BNatSchG untersucht, soweit für diese nach § 44 (5) BNatSchG eine Prüfpflicht besteht.

Grundlage für die artenschutzrechtliche Untersuchung ist eine Potentialanalyse zu den planungsrelevanten Tiergruppen, soweit für eine Artengruppe eine erhebliche Beeinträchtigung durch das Vorhaben zu befürchten ist. Die Potenzialanalyse erfolgte für alle Artengruppen in dem gesamten Änderungsbereich des B-Planes. Dieser Untersuchungsraum gilt nach dem momentanen Kenntnisstand als das Gebiet, für das eine erhebliche Beeinträchtigung von Arten im Sinne des speziellen Artenschutzes nicht generell auszuschließen ist. Indirekte Wirkungen über den Geltungsbereich hinaus werden nicht angenommen.

## **5.2.2 Bestands- und Konfliktanalyse der planungsrelevanten Arten**

### Fledermäuse

Bei der Begehung der Untersuchungsfläche wurden die Bäume auf Baumhöhlen untersucht. In den vorhandenen Gehölzen des Baufeldes wurden keine Baumhöhlen nachgewiesen, die potenziell von Fledermäusen besiedelt werden könnten. Auch wenn die Untersuchungen ohne Befund blieben, muss zumindest auf der Sukzessionsfläche von einer Nutzung als Jagdgebiet ausgegangen werden. Dafür in Betracht kommen die sieben Fledermausarten Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Abendsegler, Mückenfledermaus, Rauhaufledermaus, Zwergfledermaus und Braunes Langohr.

Artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote werden nicht ausgelöst.

### Brutvögel

Ausgehend von der Habitaterfassung wurden innerhalb des Untersuchungsraumes insgesamt 11 potenziell vorkommende Brutvogelarten ermittelt, die der artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen wurden. Zudem ist ein Nest der Elster im Süden des Untersuchungsgebiets nachgewiesen worden. Die ermittelten Vogelarten sind der Gilde der Gehölzbrüter zuzuordnen mit Brutzeiten vom 1. Januar bis 30. November.

Diese Vogelarten wurden daher hinsichtlich eines potenziellen bau-, anlage- oder betriebsbedingten Verstoßes gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG geprüft.

Streng geschützte bzw. gefährdete Vogelarten kommen im Plangebiet nicht vor.

Zur Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung ist folgende Vermeidungsmaßnahme vorzusehen:

Die Baufeldfreimachung sowie der Beginn der Bauarbeiten müssen zwischen 30. November und 01. März erfolgen oder in diesem Zeitraum begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden.

### Reptilien

Sowohl die Rostocker Heide rund um Graal-Müritz als auch die Habitate entlang von Bahnschienen bieten der Art Zauneidechse besonders gute Lebensbedingungen. Bis zur Versetzung des Haltepunkts Graal-Müritz im Jahr 2014 führte eine Bahnstrecke direkt durch das Untersuchungsgebiet. Auch wenn dort vorkommende Tiere durch die damals erfolgte Beräumung der Gleise möglicherweise entfernt oder geschädigt wurden, kann nicht sicher ausgeschlossen werden, dass heute noch Individuen der Art Zauneidechse im Untersuchungsgebiet vorkommen, zumal die Habitatausstattung ihnen gute Lebensbedingungen bietet.

Da die Art keine speziellen Überwinterungshabitate nutzt, sondern innerhalb ihres Lebensraums eingegraben überwintert, ist sie ganzjährig dort anzutreffen. Eine Bauzeitenregelung zur Vermeidung des Tötungstatbestandes stellt daher keine geeignete Maßnahme dar. Da die Zauneidechse potenziell in den Sukzessionsflächen des Plangebiets vorkommen kann, ist für die Baufeldberäumung dieses Bereichs eine ökologische Baubegleitung notwendig.

Da durch die Beräumung und Bebauung eine dauerhafte Beeinträchtigung des potentiellen Zauneidechsenhabitats anzunehmen war, wurde im Februar 2021 als Grund Sicherung ein Zauneidechsenquartier angelegt. Dazu wurde ein Stamm- und Wurzelholzhaufen mit Feldsteinen mit einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> und einer Tiefe von 1 m in den Boden hergestellt.

Auf diese Weise wird das Auslösen artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote vermieden.

Die Baufeldberäumung in der für die Zauneidechse relevanten Bereiche erfolgte im Februar 2021. Im Vorfeld wurden Ablagerungen und Sandhaufen vorsichtig durchsucht. Die ökologische Baubegleitung konnte bei der Suche keine Individuen der Art Zauneidechse und auch keine Amphibien feststellen. Lediglich ein Individuum der Art Blindschleiche wurde gefunden und am hergestellten Zauneidechsen-Winterquartier ausgesetzt.

Das hergestellte Zauneidechsen-Winterquartier soll bestehen bleiben, um eine natürliche Besiedelung des Areals durch Reptilien zu unterstützen. Es ist darauf zu achten, dass das Winterquartier nicht beschattet wird oder einwächst.

### 5.3 Baumschutz

Innerhalb des Änderungsbereiches wurden bei der Bestandsaufnahme vier Bäume heimischer Arten mit Stammumfängen > 1,0 m, die nach § 18 NatSchAG M-V geschützt sind, erfasst.

**Tabelle 2:** Gesetzlich geschützte Bäume innerhalb des Änderungsbereiches

Baumart	StU in cm	Lage / Konflikt	Ausgleichserfordernis
Stiel-Eiche	130	Innerhalb des Baufeldes von WA 1.1	1 Baum
Hänge-Birke	100	Innerhalb von WA 2; Kronen- und Wurzelbereich im Baufeld	1 Baum
Hänge-Birke	165	Innerhalb von WA 2; Kronen- und Wurzelbereich im Baufeld	2 Bäume
Hänge-Birke	125	Innerhalb von WA 2; Kronen- und Wurzelbereich im Baufeld	1 Baum

Anmerkung: Nur der Standort der Stiel-Eiche wurde eingemessen

Die Birken standen innerhalb der Gehölzfläche im südlichen WA 2.1 südlich der Baugrenze. Im Zuge der Baufeldfreimachung im Februar 2021 wurden die Birken entfernt, nachdem die artenschutzrechtliche Untersuchung erfolgt ist.

Für die vom Eingriff betroffene Eiche ist im Zuge der Bauantragstellung bei der Unteren Naturschutzbehörde ein Fällantrag zu stellen. Insgesamt wurde ein Ausgleich von fünf Baumanpflanzungen ermittelt. Die Baumanpflanzungen sollen innerhalb des Plangebietes mit den festgesetzten Baumarten und in der angegebenen Mindestqualität (Teil-B-Text: Festsetzung 4.2) vorgenommen werden.

### 5.4 Wald

Mit den festgesetzten überbaubaren Flächen im Baugebiet WA 1 wurde bereits im Rahmen der Ursprungsplanung der gesetzliche Abstand von mindestens 30 m zum gegenüberliegenden Wald unterschritten. Die Baufenster liegen in einem Abstand von



15 bis 17 m zur Kante des Waldes. Durch die untere Forstbehörde wurde mit Schreiben vom 21.04.08 dieser Abstandsunterschreitung durch die geplante Bebauung als Ausnahme nach § 3 Waldabstandsverordnung (WAbstVO M-V) zugestimmt (Az. 7442.3/FoA21-AöR).

## **5.5 Grünordnung**

In die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird eine schmale Grünfläche nördlich der künftigen Verkehrsfläche aufgenommen. Die Grünfläche beinhaltet auch die Errichtung einer Einfriedung zwischen künftigem Wohngebiet und Einzelhandelsstandort mit Stellplatzanlage. Diese Einfriedung soll sicherstellen, dass visuelle und akustische Beeinträchtigungen, die vom Parkplatz des Supermarktes ausgehen, abgeschirmt werden. Zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung der Einfriedung ist eine bauliche Gliederung oder eine Begrünung vorzusehen.

Um die Flächennutzungen zu gliedern und eine ökologische Aufwertung des Änderungsbereiches zu erreichen, sind auch Baum- und Strauchanpflanzungen innerhalb der Grünfläche vorzunehmen. Dabei ist darauf zu achten, dass das Zauneidechsenquartier nicht durch umliegende Anpflanzungen verschattet wird und dass es von Bewuchs freigehalten wird, da die Steine auch als Sonnenbadeplätze für Reptilien dienen.

Wie bereits in der Ursprungsplanung festgesetzt, ist die Stellplatzfläche des Lebensmittelmarktes durch Einzelbaumanpflanzungen zu gestalten.

## **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.

Bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes besteht die planungsrechtliche Zulässigkeit des Nebeneinanders von gewerblichen Nutzungen innerhalb eines Sonstigen Sondergebietes für Einzelhandel und von Wohnnutzungen innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes. Im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung hat sich die Gemeinde mit der tatsächlichen bestehenden Emissionssituation für den Änderungsbereich auseinandergesetzt.

Für das Plangebiet sind Immissionen, die durch den Straßenverkehr der Bahnhofstraße (Landesstraße L 22), die gewerblichen Nutzungen des Lebensmittelmarktes mit der PKW-Stellplatzfläche und den Einkaufswagensammelbereich sowie des Restaurants entstehen, zu betrachten. Für die fachliche Beurteilung der Schallimmissionen wurde seitens des Büros für Lärmschutz Seeburg eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet, Rostock, 02.07.2021.

Zusammenfassend wird gutachterlich festgestellt:

„In Graal-Müritz wird mit der 2. Änderung geplant, im mittleren Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 23-05 „Bahngelände“ die Baustrukturen für Wohnnutzungen zu ändern. Es sind ein WA 1.1 straßenbegleitend entlang der Bahnhofstraße und ein WA 2.1 in größerer Entfernung zur Straße geplant. Zur Abgrenzung gegenüber dem

Parkplatz des ALDI-Marktes ist eine Einfriedung mit einer Höhe von 2 m des Plangebietes an der nördlichen Seite vorgesehen.

Auf den Bereich der Planänderung wirken die Geräusche des Straßenverkehrs (L 22) und des Gewerbes (ALDI und Gaststätte HERMES innerhalb des B-Planes Nr. 23-05) ein.

In der Schalltechnischen Untersuchung werden die Geräuschimmissionen in den Geltungsbereich der 2. Änderung nach der DIN 18005 ermittelt und beurteilt. Es soll nachgewiesen werden, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Freizeitverhältnisse im geänderten Plangebiet eingehalten werden. Bei einer Überschreitung der Orientierungswerte werden aktive Lärmschutzmaßnahmen geprüft.

Die Verkehrsmengen für den **Straßenverkehr** auf der Bahnhofstraße (L 22) werden auf der Grundlage der Einschätzung der örtlichen Verkehrsbeziehungen ermittelt.

Die Berechnungen zeigen, dass die Beurteilungspegel für den Verkehr am Tag zwischen 53 und 61 dB(A) und in der Nacht zwischen 45 bis 53 dB(A) liegen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tage wird im WA 2.1 unterschritten und im WA 1.1 um bis zu 6 dB überschritten. Der Orientierungswert von nachts 45 dB(A) wird ab einer Entfernung von 44 m von der Bahnhofstraße eingehalten (etwa in der Mitte des WA 2.1). An der straßenzugewandte Baugrenze wird der Orientierungswert um bis zu 8 dB überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von Tag / Nacht 59 / 49 dB(A) für allgemeine Wohngebiete werden an den Baugrenzen des Baugebietes WA 1.1 am Tage um bis zu 2 dB und in der Nacht um bis zu 4 dB überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete (Tag 64 dB(A) / Nacht 54 dB(A)) werden tags und nachts im gesamten Plangebiet eingehalten. Nach aktueller Rechtsprechung sind gesunde Wohnverhältnisse bei der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete gegeben. Dies stellt im Rahmen der Bauleitplanung die Zumutbarkeitsgrenze bei der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete dar.

Die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen des **Gewerbes** erfolgen entsprechend der TA Lärm. In den Berechnungen wird die geplante Einfriedung mit einer Höhe von 2 m berücksichtigt. Die Berechnungen zeigen, dass die Beurteilungspegel am Tage zwischen 46 und 58 dB(A) liegen. Sie werden durch den Parkplatz des ALDI-Marktes bestimmt. Der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) wird überwiegend eingehalten. Eine Überschreitung bis 3 dB besteht nur im Obergeschoss für den westlichen Bereich des WA 2.1. Der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) wird auch hier eingehalten.

Die Beurteilungspegel liegen in der Nacht zwischen 17 und 38 dB(A). Sie werden ausschließlich von den Immissionen des Restaurantbetriebes bestimmt. Der Orientierungswert der DIN 18005 von nachts 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete wird um 2 bis 23 dB unterschritten.

Für das Plangebiet werden Hinweise zum B-Plan gegeben, aktive Lärmschutzmaßnahmen geprüft, die Lärmpegelbereiche ausgewiesen und Vorschläge für Festsetzungen unterbreitet.“

Zum Schutz vor **Verkehrslärm** der Bahnhofsstraße (Landesstraße L 22) wurden in der schalltechnischen Untersuchung Empfehlungen und Hinweise für passive Lärmschutzmaßnahmen gegeben. Die gutachterlich ermittelten Lärmpegelbereiche (LPB) sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Innerhalb des Gebietes WA 1.1 sind passive Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen.

Um den Konflikt zwischen der **gewerblichen Nutzung** des Lebensmittelmarktes und der vorgesehenen Wohnnutzung im Gebiet WA 2.1 zu lösen, wurden in der schalltechnischen Untersuchung aktive Lärmschutzmaßnahmen untersucht sowie Empfehlungen und Hinweise für Lärmschutzmaßnahmen gegeben.

Zum Schutz vor visuellen Beeinträchtigungen, die durch die gewerbliche Nutzung des Lebensmittelmarktes mit der Stellplatzfläche entstehen, soll eine 2,00 m hohe und 100 m lange Einfriedung nördlich der Planstraße sowie teilweise entlang der westlichen Plangebietsgrenze errichtet werden. In der schalltechnischen Untersuchung wurde geprüft, inwieweit diese Einfriedung auch eine lärmindernde Wirkung hat.

Aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzung des Lebensmittelmarktes mit Stellplatzfläche kommt es am Tage zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte. Die Gemeinde bezieht sich im Rahmen dieser 2. Änderung auf die „Regelungen der Gemengelage“, in dem ein höherer Immissionsrichtwert (für Mischgebiete) herangezogen wird.

Grundsätzlich ist jedoch festzustellen, dass gerade die Erdgeschossbereiche des Gebietes WA 2.1, in denen auch Außenwohnbereiche liegen, durch die lärmabsorbierende Ausbildung der Einfriedung ausreichend vor unzulässigen Immissionen geschützt werden. Die Werte für allgemeine Wohngebiete werden eingehalten. Nur an der westlichen Baugrenze des Gebietes WA 2.1 im 1. Obergeschoss, in dem sich meist die Schlafräume befinden, werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete am Tage überschritten, jedoch die Richtwerte für Mischgebiete eingehalten. Im Nachtzeitraum werden die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten, da eine Markt- oder Parkplatznutzung nachts nicht stattfindet.

Gemengelagen sind durch städtebauliche Entwicklungen der Vergangenheit entstanden. Es besteht in Gemengelagen ein Nebeneinander von schützenswerten Nutzungen (z.B. Wohnnutzungen) und geräuschemittierenden Nutzungen (z.B. Gewerbe). Im hier betrachteten Planbereich besteht bereits ein Nebeneinander von Wohnen und gewerblichen Nutzungen.

Es können Konflikte insbesondere auf Grund von Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch gewerbliche Immissionen bestehen.

Nach inzwischen ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) gilt bei der Planung einer bereits vorhandenen Gemengelage der Grundsatz der Trennung von Wohnen und Gewerbe nicht ausnahmslos. Der Trennungsgrundsatz lässt Ausnahmen zu, wenn das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen bereits seit längerer Zeit und offenbar ohne größere Probleme besteht.

Um dem Ziel einer möglichst weitgehenden Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und der Investitionsinteressen der Betriebe Rechnung zu tragen, können in Gemengelagen anstelle der räumlichen Trennung auch andere instrumentelle Möglichkeiten in Betracht gezogen werden.

Mit einer Planung sind möglichst vorsorglich Beeinträchtigungen durch Immissionen zu vermeiden. Die Bebauungsplanung muss sich um eine Verbesserung der Situation bemühen, eine Verschärfung von Konflikten ist unzulässig.

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.

Mit der Realisierung von Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Bereiches der 2. Änderung können die gesunden Wohn- und Lebensbedingungen gewahrt werden.

## **7. Sonstiges**

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

Graal-Müritz, den .....

Die Bürgermeisterin