

**VORLAGE G 53-7/2021**  
**zur Sitzung der Gemeindevertretung am 29.07.2021**

**Betr.: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 "Bahngelände"**  
**Hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

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

**Zu A)**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Graal-Müritz hat nach pflichtgemäßem Ermessen in ihrer Sitzung am 17.12.2020 dem Antrag auf die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 „Bahngelände“ und der Einleitung des Bauleitplanverfahrens zugestimmt und den Aufstellungsbeschluss am 28.01.2021 gefasst.

**Zu B)**

Die Verwaltung empfiehlt den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 „Bahngelände“

**Zu C)**

Der Entwurf vom 29.04.2021 wurde im Bauausschuss am 08.06.2021 beraten und mit Änderungen zurückgestellt.

Eine Überarbeitung des Planentwurfes sollte in folgenden Punkten erfolgen:

- Ausschluss von Ferienwohnungen
- Eintragung Anzahl Vollgeschosse in der Planzeichnung WA 2.1
- Verlängerung der Planstraße
- Prüfung alternative Lärmschutzwand und Gestaltung
- GRZ WA 1.1: Änderung auf zwei Baufelder
- Darstellung der geplanten Eigentumsverhältnisse der Straßen und Grünanlagen
- Verantwortlichkeit der Pflege des Eidechsenquartiers
- alternative Zufahrt der Tiefgarage, abseits des Kreuzungsbereiches

In der Julisitzung des Bauausschusses wurde der Entwurf vom 02.07.2021 befürwortet und der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung empfohlen.

**Zu D)**

Die Regelung zur Übernahme der Planungskosten durch den privaten Antragsteller werden mit dem städtebaulichen Vertrag getroffen. Kosten für die Gemeinde entstehen nicht.

**Zu E)**

Die Planung im Innenbereich kann nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne die Notwendigkeit einer formalen Umweltprüfung durchgeführt werden. Im Änderungsbereich sind Belange von geschützten Einzelbäumen sowie des Artenschutzes zu beachten.

## **Zu F) Beschlussvorschlag**

Die Gemeindevertretung beschließt den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 „Bahngelände“:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Graal-Müritz beschließt die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 "Bahngelände" gemäß § 2 und 8 i.V.m. § 13a BauGB.

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

Planungsziel der 2. Änderung ist im Wesentlichen

- die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche mit Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) für eine Mehrfamilienhausbebauung im Baugebiet WA 1.1,
  - die Neuregelung der verkehrlichen Erschließung für das Baugebiet WA 2.1,
  - die geringfügige Erweiterung der Grundflächenzahl für das Baugebiet WA 2.1,
  - die Erhöhung der maximal zulässigen Traufhöhe und der maximal zulässigen Oberkante der Gebäude für die Baugebiete WA 1.1 und WA 2.1,
  - die Festsetzung von Teilen des ursprünglichen Baugebietes WA 1 als Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel mit der Zweckbestimmung für Stellplatzflächen gemäß der tatsächlichen Bestandsnutzung,
  - die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen,
  - die Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften zu Solaranlagen auf Dächern, zur Gestaltung von Einfriedungen und Vorgärten sowie zu Werbeanlagen.
2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Graal-Müritz billigt den vorliegenden Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 und den Entwurf der Begründung dazu.  
Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.
  3. Der Entwurf einschließlich der Begründung ist öffentlich auszulegen. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.
  4. Der Aufstellungsbeschluss sowie die öffentliche Auslegung sind gemäß Hauptsatzung der Gemeinde ortsüblich bekannt zu machen.

Taraschewski  
SGL Bauamt

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung: 15

Davon anwesend: .....

Ja-Stimmen: .....

Nein-Stimmen: .....

Stimmenthaltungen: .....

---

Jörg Griese  
Bürgervorsteher

---

Dr. Benita Chelvier  
Bürgermeisterin