



# ZUKUNFTSKONZEPT

# GRAAL-MÜRITZ

GEMEINSAM ZUKUNFT GESTALTEN  
ZWISCHEN MEER UND WALD

VORBEREITUNG DER NEUAUFSTELLUNG DES  
FLÄCHENNUTZUNGSPLANS FÜR DIE GEMEINDE  
GRAAL-MÜRITZ

Bearbeitung:  
Elena Frühauf (B.Sc.)  
Jessica Zander (B.Sc.)

Betreuung:  
Prof. Dr.-Ing. Thomas Krüger  
Prof. Dr. Martin Wickel, LL.M

**Masterthesis**

Fachbereich Stadtplanung  
HafenCity Universität Hamburg

**Titel:**

Gemeinsam Zukunft gestalten zwischen  
Meer und Wald-  
Vorbereitung der Neuaufstellung des  
Flächennutzungsplans für die  
Gemeinde Graal-Müritz

**Elena Frühauf**

Matrikelnummer: 6030991  
elena.fruehauf@hcu-hamburg.de

**Jessica Zander**

Matrikelnummer: 6031254  
jessica.zander@hcu-hamburg.de

**Erstgutachter:**

Prof. Dr.-Ing. Thomas Krüger  
Leiter Arbeitsgebiet: Projektentwicklung und  
Projektmanagement in der Stadtplanung

**Zweitgutachter:**

Prof. Dr. Martin Wickel, LL.M  
Leiter Arbeitsgebiet Recht und Verwaltung

Abgabe: 01. Dezember 2021





Im Auftrag  
der Gemeinde  
Graal-Müritz

## EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG

---

Hiermit versichern wir die vorliegende Arbeit eigenständig verfasst zu haben. Alle von uns verwendeten Hilfsmittel sind angegeben. Die Stellen der Arbeit, die dem Wortlaut oder dem Sinn anderer Werke entnommen sind, wurden unter Angabe der Quellen und nach den üblichen Regeln des wissenschaftlichen Zitierens kenntlich gemacht.



---

Elena Frühauf



---

Jessica Zander

Hamburg, 30.11.2021

## DANKSAGUNG

---

Allen voran danken wir **Dr. Benita Chelvier** und **Maria Pogadl** für die tolle Zusammenarbeit und den stets schnellen und unkomplizierten Austausch zwischen Hamburg und Graal-Müritz.

Wir bedanken uns bei allen **Interviewpartner:innen**, dass sie uns ihre Zeit zur Verfügung gestellt haben und uns damit einen Einblick in die Ortsentwicklung von Graal-Müritz und in den Flächennutzungsplan in der Praxis gegeben haben. Ein besonderer Dank gilt auch allen **Teilnehmer:innen** an unseren Beteiligungsformaten, ohne die unsere Masterthesis nicht in dieser Form hätte entstehen können.

Weiterhin danken wir **Prof. Dr.-Ing. Thomas Krüger** und **Prof. Dr. Martin Wickel, LL.M.** für die Betreuung dieser Masterthesis und das Vertrauen in unser selbstständiges Arbeiten.

Abschließend möchten wir uns bei unseren **Familien und Partnern** für die Unterstützung in den letzten Monaten und über unsere Masterstudienzeit hinweg bedanken.

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

---

Abs.	Absatz
AO	Abgabenverordnung
ASB	Arbeiter-Samariter-Bund
Art.	Artikel
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauROG	Bau- und Raumordnungsgesetz
BIP	Bruttoinlandsprodukt
PlanZV	Planzeichenverordnung
BBauG	Bundesbaugesetz
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
DDR	Deutsche Demokratische Republik
ebd.	ebenda
et al.	et alii, et aliae, et alia
etc.	et cetera
EU	Europäische Union
e.V.	eingetragener Verein
FNP	Flächennutzungsplan
f.	folgend
ff.	fortfolgend
gem.	gemäß
IPCC	Intergovernmental Panel on Climate Change
KSG	Bundes-Klimaschutzgesetz
LAWA	Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser
LEP	Landesraumentwicklungsprogramm
LPG	Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften
MIV	motorisierter Individualverkehr
Nr.	Nummer
o.J.	ohne Jahresangabe
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
RREP	Regionales Raumentwicklungsprogramm
StALU MM	Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg
vgl.	vergleiche
WRRL	Wasserrahmenrichtlinie
UNWTO	Welttourismusorganisation

## ZUSAMMENFASSUNG

---

Mit der vorliegenden Masterthesis wird der Gemeinde Graal-Müritz im Rahmen eines Zukunftskonzepts ein ganzheitlicher Leitfaden für die erfolgreiche Neuaufstellung ihres Flächennutzungsplans überreicht. Das „Zukunftskonzept Graal-Müritz“ beinhaltet inhaltliche Zielvorstellungen und Empfehlungen für die zukünftige Ortsentwicklung sowie strategische Empfehlungen für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans.

Die methodischen Grundlagen der Masterthesis bilden eine Literatur- und Materialrecherche sowie ein Beteiligungsprozess, in dem eine schriftliche Beteiligung aller Einwohnenden von Graal-Müritz, eine mehrtägige Zukunftswerkstatt sowie qualitative Expertengespräche durchgeführt wurden.

Graal-Müritz kann sich zu einer lebenswerten, ausgeglichenen, nachhaltigen sowie vernetzten Gemeinde zwischen Meer und Wald entwickeln, wenn zukünftig eine integrierte Themenbetrachtung durch das gleichwertige Verfolgen aller vier Leitziele erfolgt. Dafür müssen unter Beteiligung aller Akteur:innen kontinuierlich Maßnahmen und Projekte entwickelt werden, die sich durch neue, alternative Ansätze auszeichnen. Für die Umsetzung dieser Maßnahmen und Projekte bedarf es einer engagierten, funktionierenden Verwaltung und alternativer Handlungsstrategien. Dass eine alleinige Steuerung der Ortsentwicklung durch den Flächennutzungsplan in Graal-Müritz unmöglich ist, zeigt auch der „Strategieleitfaden 3: Steuerung der Ortsentwicklung durch Entwicklungskonzepte“. Für die Darstellung von Projekten mit räumlichen Bezügen im Flächennutzungsplan muss sich die Gemeindeverwaltung vorab mit dem gemeindlichen Flächenzugriff, der Kommunikation beteiligter Akteur:innen sowie einer konkreten Projektkonzeption auseinandersetzen. Aufgrund der benötigten inhaltlichen und strategischen Vorarbeit wird der Gemeinde Graal-Müritz die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans aktuell nicht empfohlen.

Grundsätzlich richtet sich die Masterthesis an die Gemeinde Graal-Müritz. Insbesondere die entwickelten Strategieleitfäden und das Vorgehen zur Überprüfung der Darstellbarkeit von Vorhaben im Flächennutzungsplan können jedoch auf andere Gemeinden übertragen werden und sollten von Verwaltungen als Vorbereitung zur Neuaufstellung eines Flächennutzungsplans angewendet werden.

## ABSTRACT

---

This master's thesis provides the municipality of Graal-Müritz with a holistic guideline for the successful redrafting of its land use plan within a future concept. The „Future Concept Graal-Müritz“ contains content-related goals and recommendations for the future development of the municipality as well as strategic recommendations for the redrafting of the land use plan.

The methodological basis of the master's thesis is a literature and material research as well as a participation process in which a written participation of all residents of Graal-Müritz, a future workshop lasting several days and qualitative expert interviews were carried out.

Graal-Müritz can develop into a livable, balanced, sustainable and interconnected community between the sea and the forest if in the future an integrated thematic approach is taken by following all four guiding goals equally. To achieve this, measures and projects that are characterised by new, alternative approaches must be continuously developed with the participation of all stakeholders. The implementation of these measures and projects requires a committed, functioning administration and alternative strategies for action. The fact that it is impossible to manage local development in Graal-Müritz solely through the land use plan is also shown in the „Strategy Guide 3: Managing Local Development through Development Concepts“. For the presentation of projects with spatial references in the land use plan, the municipal administration must first deal with the municipal access to land, the communication of the actors involved and a concrete project concept. Due to the necessary preparatory work in terms of content and strategy, it is currently not recommended that the municipality of Graal-Müritz redraft its land use plan.

In principle, the master's thesis is aimed at the municipality of Graal-Müritz. Especially the strategy guidelines and the procedure for checking the representability of projects in the land use plan can be transferred to other municipalities and should be used by administrations as preparation for the redrafting of a land use plan.



# INHALTSVERZEICHNIS

---

## 01

### EINFÜHRUNG.....11

- 1.1 Ausgangslage und Auftrag. . . . .11
- 1.2 Zielsetzung und Forschungsfrage . . . . .12
- 1.3 Aufbau und methodisches Vorgehen. . . . .15

## TEIL A - GRAAL-MÜRITZ

## 02

### ALLGEMEINE RAHMENBEDINGUNGEN UND EINORDNUNG IN DEN PLANUNGS- KONTEXT .....21

- 2.1 Stadträumliche Einbindung und  
historische Bedeutung . . . . .21
- 2.2 Siedlungs- und Nutzungsstruktur. . . . .23
- 2.3 Bevölkerungsstruktur . . . . .25
- 2.4 Planungskontext . . . . .27

## 03

### BETEILIGUNGSPROZESS.....37

- 3.1 Expert:innengespräche . . . . .38
- 3.2 Beteiligung zur Bestands- und  
Bedarfsanalyse . . . . .39
- 3.3 Zukunftswerkstatt . . . . .43
- 3.4 Abschlussveranstaltung . . . . .46
- 3.5 Öffentlichkeitsarbeit . . . . .47

## 04

### BESTANDS- UND BEDARFSANALYSE.....53

- 4.1 Wohnraum(-entwicklung) . . . . .53
  - 4.1.1 Bestandsbeschreibung . . . . .54
  - 4.1.2 Ergebnisdarstellung der Beteiligung . . . . .61
  - 4.1.3 Zusammenfassung der Handlungsbedarfe . . . . .63
- 4.2 Grünräume und Wasserflächen . . . . .66
  - 4.2.1 Bestandsbeschreibung . . . . .66
  - 4.2.2 Ergebnisdarstellung der Beteiligung . . . . .79
  - 4.2.3 Zusammenfassung der Handlungsbedarfe . . . . .80

- 4.3 Klimawandel und Klimaanpassung . . . . .82
  - 4.3.1 Bestandsbeschreibung . . . . .82
  - 4.3.2 Ergebnisdarstellung der Beteiligung . . . . .88
  - 4.3.3 Zusammenfassung der Handlungsbedarfe . . . . .88
- 4.4 Mobilität und Erschließung . . . . .90
  - 4.4.1 Bestandsbeschreibung . . . . .90
  - 4.4.2 Ergebnisdarstellung der Beteiligung . . . . .100
  - 4.4.3 Zusammenfassung der Handlungsbedarfe . . . . .102
- 4.5 Wirtschaft . . . . .105
  - 4.5.1 Bestandsbeschreibung . . . . .105
  - 4.5.2 Ergebnisdarstellung der Beteiligung . . . . .113
  - 4.5.3 Zusammenfassung der Handlungsbedarfe . . . . .115
- 4.6 Tourismus. . . . .118
  - 4.6.1 Bestandsbeschreibung . . . . .118
  - 4.6.2 Ergebnisdarstellung der Beteiligung . . . . .128
  - 4.6.3 Zusammenfassung der Handlungsbedarfe . . . . .131
- 4.7 Gemeindeleben und Ortsbild. . . . .133
  - 4.7.1 Bestandsbeschreibung . . . . .134
  - 4.7.2 Ergebnisdarstellung der Beteiligung . . . . .141
  - 4.7.3 Zusammenfassung der Handlungsbedarfe . . . . .143
- 4.8 Darstellung der themenübergreifenden  
Wechselwirkungen . . . . .146

## TEIL B - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

### 05

#### FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ALS INSTRUMENT.....153

- 5.1 Grundlagen der Bauleitplanung .....153
- 5.2 Flächennutzungsplanung .....155
  - 5.2.1 Aufgabe, Funktion und Wirkung der Flächennutzungsplanung .....155
  - 5.2.2 Gesetzliche Verankerung und Verfahren .....157
  - 5.2.3 Darstellungsmöglichkeiten und Begründung .....162
  - 5.2.4 Bezug zur Ortsentwicklung .....166

### 06

#### FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ALS STRATEGIE FÜR DIE GEMEINDLICHE ENTWICKLUNG.....169

- 6.1 Der Flächennutzungsplan in der Praxis .....169
- 6.2 Strategien zur Nutzung des Instrumentes Flächennutzungsplan. ....171
- 6.3 Strategien zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans. ....174
- 6.4 Zusammenfassung der strategischen Leitfäden. ....180

FAZIT  
BEANTWORTUNG DER 2. FORSCHUNGSFRAGE

## TEIL C - ZUKUNFTSKONZEPT

### 07

#### INHALTLICHE EMPFEHLUNGEN FÜR DIE ORTSENTWICKLUNG VON GRAAL-MÜRITZ.....191

- 7.1 Zukunftsbild .....192
- 7.2 Leitziel 1: Graal-Müritz bietet Wohnraum und Versorgungsangebote für alle Bevölkerungsgruppen .....195
  - 7.2.1 Leitprojekt: Bezahlbarer Mietwohnungsbau auf Bestandsflächen .....197
  - 7.2.2 Leitprojekt: Raum für die Jugend .....198
- 7.3 Leitziel 2: In Graal-Müritz herrscht eine Balance zwischen dem Tourismus und allen gemeindlichen Belangen .....201
  - 7.3.1 Leitprojekt: Qualifizierung des Tourismus durch Ermittlung der Überlastungsgrenzen .....202
  - 7.3.2 Leitprojekt: Ankommen & genießen .....204
- 7.4 Leitziel 3: Graal-Müritz betreibt konsequent eine klimafreundliche und flächenschonende Ortsentwicklung .....207
  - 7.4.1 Leitprojekt: Graal-Müritz ist voll: Langfristige Entwicklung von Bestandsflächen .....209
  - 7.4.2 Leitprojekt: Unsere Zukunft braucht NATUR .....211
- 7.5 Leitziel 4: Graal-Müritz ist auf kurzem Weg, gemeinschaftlich und digital vernetzt .....214
  - 7.5.1 Leitprojekt: Raus aus der Isolation- Graal-Müritz verbinden .....216
  - 7.5.2 Leitprojekt: Beirat für Menschen mit Behinderung .....217
- 7.6 Zusammenfassung der inhaltlichen Empfehlungen für die Ortsentwicklung von Graal-Müritz .....220

### 08

#### STRATEGISCHE EMPFEHLUNGEN FÜR DIE NEUAUFSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS.....225

- 8.1 Einordnung der Leitprojekte in übergeordnete Planungskategorien .....226
  - 8.1.1 Projektbestandteile aus den Leitprojekten .....226
  - 8.1.2 Beschreibung der Planungskategorien .....230
  - 8.1.3 Einordnung der Projektbestandteile in die Planungskategorien .....232
- 8.2 Auswahl des Strategieleitfadens für Graal-Müritz .....236
- 8.3 Darstellbarkeit der Planungskategorien im Flächennutzungsplan .....238
  - 8.3.1 Organisatorische Daueraufgaben .....240
  - 8.3.2 Strategische Planungen .....241
  - 8.3.3 Projektorientierte Planungen .....243
- 8.4 Zusammenfassung der strategischen Empfehlungen für den Flächennutzungsplan. ....257

FAZIT  
BEANTWORTUNG DER 3. FORSCHUNGSFRAGE

### 09

#### ABSCHLUSS.....267

- 9.1 Ergebnisdarstellung und Beantwortung der Forschungsfrage .....267
- 9.2 Feedback aus der Gemeinde .....271
- 9.3 Reflexion und Ausblick .....274

# KAPITEL 01

## 01

### EINFÜHRUNG.....11

1.1 Ausgangslage und Auftrag . . . . . 11

1.2 Zielsetzung und Forschungsfrage . . . . . 12

1.3 Aufbau und methodisches Vorgehen . . . . . 15



# 1 EINFÜHRUNG

---

## 1.1 AUSGANGSLAGE UND AUFTRAG

---

Wir leben in einer Zeit des Wandels. Technologische, ökonomische, soziale und ökologische Wandlungsprozesse sind allgegenwärtig. Sie greifen tief in den Alltag der Menschen ein, stellen aber auch Staat und Politik vor große Herausforderungen. Aus diesem Grund gewinnt für viele Gemeinden in Deutschland die Ortsentwicklung mit ihren unterschiedlichen Steuerungsebenen zunehmend an Bedeutung. Auch in der touristisch geprägten Gemeinde Graal-Müritz an der Ostseeküste bei Rostock sind die Wandlungsprozesse spürbar und hinterlassen Herausforderungen wie beispielsweise den demografischen Wandel, einen angespannten Wohnungsmarkt, den saisonabhängigen Tourismus oder den notwendigen Erhalt der Naturräume. Die Gemeinde Graal-Müritz möchte die bevorstehenden Entwicklungen jedoch aktiv zum Wohle ihrer Bewohnerschaft gestalten und daher ihre Ortsentwicklung zukunftsfähig ausrichten. Als geeignetes Instrument wird in Graal-Müritz dafür der Flächennutzungsplan angesehen. Bereits seit mehreren Jahren versucht die Gemeindeverwaltung gemeinsam mit dem Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft sowie der Gemeindevertretung die mehr als 15 Jahre alte Fassung des Flächennutzungsplanes zu überarbeiten, jedoch mit ausbleibendem Ergebnis. Die vorliegende Masterthesis basiert daher auf einer durch die Gemeindeverwaltung von Graal-Müritz getätigten Anfrage bezüglich studentischer Unterstützung bei der Vorbereitung des neu aufzustellenden Flächennutzungsplans.

Gemeinsam mit der Gemeindeverwaltung von Graal-Müritz wurde für die vorliegende Masterthesis das Ziel formuliert, einen ganzheitlichen Leitfaden aufzustellen, mit dessen Hilfe die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans in Zukunft erfolgreich verläuft. Dafür sollen in der vorliegenden Masterthesis einerseits inhaltliche Zielvorstellungen für die zukünftige Ortsentwicklung von Graal-Müritz entwickelt werden, andererseits soll die Masterthesis der Gemeinde aufzeigen, inwiefern der Flächennutzungsplan als Instrument der Bauleitplanung für die Umsetzung dieser neuen, inhaltliche Zielvorstellungen geeignet ist. Mithilfe einer Literatur- und Materialrecherche sowie einem umfangreichen Beteiligungsprozess sollen ein umfangreicher Eindruck von den aktuell bestehenden Herausforderungen und Potentialen in Graal-Müritz entstehen und gleichzeitig der Flächennutzungsplan als Instrument an sich sowie hinsichtlich seiner praktischen Anwendbarkeit vor dem Hintergrund der Ortsentwicklung untersucht werden.

Die Masterthesis besteht aus insgesamt drei Abschnitten, wobei die ersten beiden Teile als Vorbereitung für den dritten abschließenden Teil dienen und dort zusammengeführt werden. Die Kapitel 2 „Allgemeine Rahmenbedingungen und Einordnung in den Planungskontext“, Kapitel 3 „Beteiligungsprozess“ und Kapitel 4 „Bestands- und Bedarfsanalyse“, aus denen sich „Teil A- Graal-Müritz“ zusammensetzt, beschreiben die Ausgangslage der Gemeinde, stellen die angewendeten Formate der Beteiligung vor und nehmen eine umfassende Bestands- und Bedarfsanalyse in allen tangierenden Themenbereichen der Ortsentwicklung vor. Die Kapitel 5 „Flächennutzungsplan als Instrument“ und Kapitel 6 „Flächennut-



zungsplan als Strategie für die gemeindliche Entwicklung“ sind Bestandteil von „Teil B- Flächennutzungsplan“ und befassen sich mit dem Flächennutzungsplan als Instrument in der Theorie und Praxis sowie mit der Ortsentwicklung an sich. In den Kapiteln 7 „Inhaltliche Empfehlungen für die Ortsentwicklung von Graal-Müritz“ und 8 „Strategische Empfehlungen für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans“ werden die Erkenntnisse der vorherigen Teile in Form von „Teil C- Zukunftskonzept Graal-Müritz“ aufgegriffen und schließlich inhaltliche und strategische Empfehlungen für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Graal-Müritz formuliert.



1 | Luftbild Graal-Müritz


## 1.2 ZIELSETZUNG UND FORSCHUNGSFRAGE

---

Schon im Rahmen der Beauftragung der vorliegenden Masterthesis wurde deutlich, dass in der Gemeinde Graal-Müritz bereits ein dezidiertes Wissen über bestehende Handlungserfordernisse existiert. So wurde angemerkt, dass in Graal-Müritz kaum verfügbare Flächen für privaten oder kommunalen Wohnungsbau vorhanden sind, was zu einem angespannten Wohnungsmarkt in der Gemeinde führt. Im Zusammenhang mit dem Tourismus beklagt die an der Ostseeküste gelegene Gemeinde ein historisch gewachsenes Ungleichgewicht zwischen Ferienwohnungen und Hotels. Aufgrund der rückgängigen Anbindungen des öffentlichen Nahverkehrs bestehen neue Anforderungen in Bezug auf den innerörtlichen Verkehr sowie das Radwegenetz, die Barrierefreiheit und die Parkmöglichkeiten in Graal-Müritz. Im Bereich Natur und Klima müssen aus Sicht der Gemeinde Aspekte wie der Hochwasserschutz sowie der Schutz des Erholungs- und Küstenwaldes im Sinne der naturräumlichen Qualitäten bedacht werden (vgl. Anhang I. Anfrage zur studentischen Unterstützung der Gemeindeverwaltung). Die hinter diesen formulierten Handlungserfordernissen stehenden Themenfelder wie zum Beispiel Wohnen, Tourismus,



Mobilität, Gemeindeleben sowie Natur und Klima werden von der Gemeinde aktuell noch sehr unabhängig voneinander betrachtet und verfolgen keine übergeordneten Zielsetzungen oder strukturellen Konzeptionen. Dennoch hat die Gemeinde Graal-Müritz vor dem Hintergrund dieser vielfältigen Herausforderungen die Notwendigkeit erkannt, sich konzeptuell durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans weiterzuentwickeln. Um dieses Vorhaben der Gemeinde Graal-Müritz zu begleiten, stellt sich die vorliegende Masterthesis folgende Forschungsfrage:

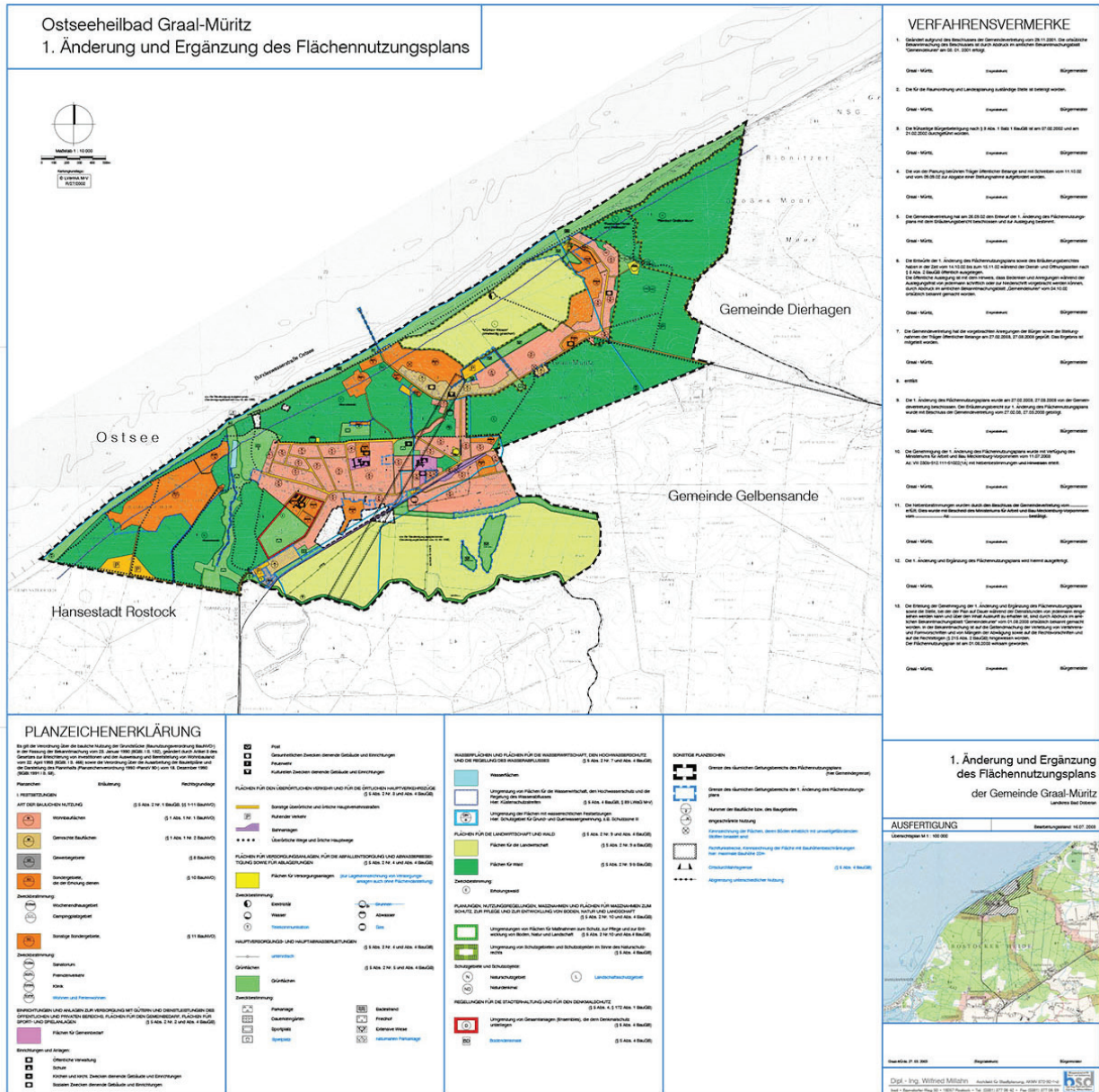


## **Wie möchte sich die Gemeinde Graal-Müritz entwickeln und inwiefern kann dies durch eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans gesteuert werden?**

Damit verfolgt die Masterthesis das Ziel, der Gemeinde Graal-Müritz inhaltliche Zielvorstellungen für die zukünftige Ortsentwicklung zu übergeben und dabei gleichzeitig aufzuzeigen, welchen Beitrag der Flächennutzungsplan als Instrument der Bauleitplanung für die Umsetzung dieser neuen, inhaltlichen Zielvorstellungen leisten kann. Um das gesetzte Ziel zu erreichen, muss sich jedoch im Vorfeld mit den drei folgenden Unterfragen auseinandergesetzt werden:

- 1. Welche Handlungsbedarfe bestehen in der Gemeinde Graal-Müritz?**
- 2. Inwiefern ist der Flächennutzungsplan geeignet, die zukünftige Ortsentwicklung einer Gemeinde zu steuern?**
- 3. Welche inhaltlichen und strategischen Empfehlungen ergeben sich für die Gemeinde Graal-Müritz?**

Die erste Unterfrage wird dabei in „Teil A- Graal-Müritz“ der Masterthesis behandelt. Anhand einer Bestands- und Bedarfsanalyse sollen hier für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Graal-Müritz richtungsweisende Handlungsbedarfe für verschiedene Themenfelder formuliert werden, die in Graal-Müritz bestehende Herausforderungen aufgreifen und Potentiale der Gemeinde zukunftsfähig machen. Mithilfe der zweiten Unterfrage, die in „Teil B- Flächennutzungsplan“ behandelt wird, soll der Fokus auf die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans gerückt werden. Hier wird vor allem untersucht, welche Möglichkeiten der Flächennutzungsplan als Steuerungsinstrument bietet und welche Erfahrungen mit ihm in der Praxis hinsichtlich seiner Aufstellung, Inhalte und Grenzen gemacht werden. Die letzte Unterfrage wird in „Teil C- Zukunftskonzept Graal-Müritz“ bearbeitet und soll schließlich die beiden zuvor untersuchten Aspekte, also die zukünftige inhaltliche Ausrichtung der Gemeinde Graal-Müritz sowie den Flächennutzungsplan als Steuerungsinstrument, miteinander verbinden. Mithilfe von Leitzielen und Leitprojekten für Graal-Müritz sollen inhaltliche Empfehlungen für die zukünftige Ortsentwicklung der Gemeinde gegeben werden. Als inhaltliche Empfehlungen werden im Rahmen der vorliegenden Masterthesis Hinweise verstanden, entlang welcher Entwicklungsstränge sich die gemeindliche Entwicklung von Graal-Müritz orientieren soll und wie geeignete Projekte und Maßnahmen dafür zu entwickeln sind. Die Übertragung der Leitprojekte in übergeordnete Planungskategorien und die anschließende Überprüfung der Darstellbarkeit der Leitprojekte im Flächennutzungsplan sollen der Gemeinde strategische Empfehlungen mitgeben, wie entwickelte Projekte und Maßnahmen umgesetzt werden können und welche Aspekte bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen sind.



2 | 1. Änderung des Flächennutzungsplans Gemeinde Graal-Müritz 2003

Als Ergebnis dieser Masterthesis soll ein ganzheitlicher Leitfaden für die erfolgreiche Neuaufstellung des Flächennutzungsplans in Graal-Müritz entstehen. Dieser soll der Gemeinde Graal-Müritz sowohl inhaltliche Zielvorstellungen präsentieren, als auch Möglichkeiten und Handlungswege aufzeigen, welche Projekte und Ideen im Flächennutzungsplan darstellbar sind und wofür eventuell ergänzende Instrumente herangezogen werden müssen.

Da dem Begriff „Ortsentwicklung“ im Rahmen der vorliegenden Masterthesis eine besondere Bedeutung zukommt, soll an dieser Stelle eine kurze Begriffsklärung erfolgen. Unter dem Begriff „Ortsentwicklung“ wird im Folgenden eine vorausschauende und themenübergreifende Gestaltung des Gemeindegebiets verstanden. Eine der wichtigsten Aufgabe im Rahmen der Ortsentwicklung ist es dabei, Gemeinden in Bezug auf ihre bestehenden Herausforderungen und Potentiale zu analysieren und einen konkreten Handlungsrahmen zu entwickeln, der sie auf zukünftige Veränderungen vorbereitet.

## 1.3 AUFBAU UND METHODISCHES VORGEHEN

Die vorliegende Masterthesis unterteilt sich neben einem Einführungs- und Abschlussteil in die drei bereits erwähnten Abschnitte: „Teil A- Graal-Müritz“, „Teil B- Flächennutzungsplan“ und „Teil C- Zukunftskonzept Graal-Müritz“. Der Hintergrund dieser Unterteilung liegt einerseits in der durch die Forschungsfrage entstandene Erfordernis, sowohl zukünftige Entwicklungsbedarfe der Gemeinde Graal-Müritz zu identifizieren, als auch den Flächennutzungsplan hinsichtlich seiner Eignung für die Ortsentwicklung zu untersuchen. Andererseits wurden teils unterschiedliche Methoden für die Erkenntnisgewinnung genutzt. Wie in Abbildung 3 sichtbar wird, sind „Teil A- Graal-Müritz“ und „Teil B- Flächennutzungsplan“ als gleichwertig nebeneinander stehende Analysen zu betrachten, die zudem im Arbeitsprozess parallel ausgearbeitet wurden. Der „Teil C- Zukunftskonzept Graal-Müritz“ stellt folglich den Konzeptteil der Masterthesis dar. In diesem Teil werden die erarbeiteten Grundlagen aus den inhaltlichen sowie strategischen Analysen zu einem Zukunftskonzept für die Gemeinde Graal-Müritz zusammengefügt.



3 | Aufbau der Arbeit und angewendete Methoden

„Teil A - Graal-Müritz“ umfasst insgesamt drei Kapitel und befasst sich mit relevanten Themen hinsichtlich der Ortsentwicklung der Gemeinde Graal-Müritz. Das Kapitel 2 „Allgemeine Rahmenbedingungen und Einordnung in den Planungskontext“ stellt die allgemeinen Rahmenbedingungen wie die stadt-räumliche Einbindung, die Siedlungsstruktur und die Bevölkerungsstruktur vor. Zudem stellt das Kapitel 2 erste übergeordnete Planungen wie die regionalen Raumentwicklungsprogramme, das Landesraumentwicklungsprogramm sowie den Flächennutzungsplan der Gemeinde Graal-Müritz und die Bebau-

ungspläne der Gemeinde vor. Auf Grundlage einer umfassenden Literatur- und Materialrecherche, welche die Sichtung von Statistiken, Dokumenten und Bildmaterial beinhaltete, soll so ein erster Eindruck der Gemeinde Graal-Müritz und des aktuell festgesetzten Flächennutzungsplans entstehen. Darüber hinaus wurde am 05. Mai 2021 eine umfangreiche **Ortsbesichtigung der Gemeinde Graal-Müritz** durchgeführt. In einer rund dreistündigen Rundfahrt haben die Bürgermeisterin Frau Dr. Benita Chelvier und Frau Pogadl aus dem gemeindlichen Bauamt- Bereich Liegenschaften zentrale Orte in Graal-Müritz gezeigt, aktuelle Projekte und mögliche Projektideen der Gemeinde vorgestellt sowie erste Potentiale und Herausforderung in der Ortsentwicklung benannt. In der anschließenden, unabhängigen Besichtigung der Gemeinde wurden innerhalb von weiteren drei Stunden sogenannte „Roadmovies“ entlang zentraler und markanter Straßen gedreht sowie zentrale Orte fotodokumentarisch festgehalten, um während des gesamten Arbeitsprozesses bildhafte Eindrücke von Graal-Müritz vorliegen zu haben. Alle Informationen der geführten Rundfahrt und die Wahrnehmungen der Besichtigung wurden in einem Protokoll festgehalten (vgl. Anhang II. Protokoll Ortsbesichtigung).

Basierend auf dem in Kapitel 2 „Allgemeine Rahmenbedingungen und Einordnung in den Planungskontext“ geschilderten Eindruck von Graal-Müritz sowie der Ortsbesichtigung sind die in Kapitel 4 behandelten **Grundlagenthemen** der Bestands- und Bedarfsanalyse entstanden. Für jedes dieser sieben definierten Grundlagenthemen „Wohnraum(-entwicklung)“, „Grünräume und Wasserflächen“, „Klimawandel und Klimaanpassung“, „Mobilität und Erschließung“, „Wirtschaft“, „Tourismus“ sowie „Gemeindeleben und Ortsbild“, welche alle Belange der Gemeinde Graal-Müritz hinsichtlich aktuell bereits bestehender Thematiken, potentiell zukünftiger Themen sowie im Flächennutzungsplan darstellbarer Themen abdecken, wurde eine Bestandsbeschreibung sowie die Identifizierung zukünftiger Handlungsbedarfe vorgenommen. Ziel der Bestandsbeschreibung ist es, einen Eindruck der in Graal-Müritz bestehenden Strukturen zu erhalten, indem neben räumlichen Aspekten auch bestehende Konzepte vorgestellt werden. Neben den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung sind eine umfassenden Literatur- und Materialrecherche mit themenspezifischen Werken sowie die Ergebnisse der Beteiligung in die Bestands- und Bedarfsanalyse eingeflossen. Dadurch ist ein umfangreiches Bild der jeweiligen Grundlagenthemen entstanden, welches dahingehend ergänzt wurde, dass zum Abschluss themenübergreifende Wechselwirkungen zwischen den Grundlagenthemen dargestellt werden. In Kapitel 3 „Beteiligungsprozess“ sind die Hintergründe und angewendeten Methoden der Beteiligung im Rahmen der vorliegenden Masterthesis gebündelt beschrieben. Als Ergebnis von „Teil A- Graal-Müritz“ sind **57 themenspezifische Handlungsbedarfe** entstanden, die bei der zukünftigen Ortsentwicklung von Graal-Müritz zu berücksichtigen sind.

„**Teil B - Flächennutzungsplan**“ besteht aus zwei Kapiteln und wurde, wie eingangs bereit erwähnt, parallel zu Teil A ausgearbeitet. Das Ziel dieses Abschnittes ist es, einerseits ein grundlegendes Wissen über die Bauleitplanung und insbesondere den Flächennutzungsplan herzustellen, andererseits auf Basis von in der Praxis gemachten Erfahrungen zu beurteilen, inwiefern der Flächennutzungsplan geeignet ist, die zukünftige Entwicklung von Gemeinden und damit die von Graal-Müritz zu steuern. In Kapitel 5 „Flächennutzungsplan als Instrument“ werden dafür zunächst basierend auf einer umfangreichen Literatur- und Materialrecherche die Grundlagen der Bauleitplanung vermittelt sowie der Flächennutzungsplan hinsichtlich seiner Aufgaben, Wirkungen und Funktionen, gesetzlichen Verankerung, Darstellungsmöglichkeiten und seiner Bezüge zur Ortsentwicklung vorgestellt. Im anschließenden Kapitel 6 „Flächennutzungsplan als Strategie für die gemeindliche Entwicklung“ werden anhand der geführten Expert:innengespräche die zuvor beschriebenen, theoretischen Grundlagen praxisbezogen überprüft. Als Ergebnis von „Teil B- Flächennutzungsplanung und Ortsentwicklung“ entstehen drei unterschiedliche Strategieleitfäden für die Anwendung des Flächennutzungsplans als Instrument.

„Teil C - Zukunftskonzept Graal-Müritz“ liefert in zwei Kapiteln ein umfassendes Bild über das Zukunftskonzept für die Gemeinde Graal-Müritz. In Kapitel 7 „Inhaltliche Empfehlungen für die Ortsentwicklung von Graal-Müritz“ wird das Zukunftskonzept mit seinen inhaltlichen Empfehlungen für die Gemeinde Graal-Müritz vorgestellt. Darin werden ein Zukunftsbild, die vier für Graal-Müritz formulierten Leitziele inklusive zukünftig zu beachtenden Themen und Handlungsbedarfen sowie erste Leitprojekte beschrieben. Während das Zukunftsbild und die Leitziele auf Grundlage der Ergebnisse von „Teil A- Graal-Müritz“ entwickelt wurden und damit ihren Ursprung in der Literatur- und Materialrecherche, der Öffentlichkeitsbeteiligung und den Expert:innengesprächen haben, sind die Leitprojekte aus der Zukunftswerkstatt hervorgegangen (siehe Kapitel 3 „Beteiligung“). Den Abschluss dieses Kapitels bildet eine zusammenfassende Betrachtung der inhaltlichen Empfehlungen an die Gemeinde Graal-Müritz für ihre zukünftige Ortsentwicklung. In Kapitel 8 „Strategische Empfehlungen für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans“ wird anschließend die Darstellbarkeit der Leitprojekte im Flächennutzungsplan geprüft, um Empfehlungen zu liefern, wie einerseits zukünftige Projekte und Maßnahmen umgesetzt werden können und andererseits welche Aspekte bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen sind. Dafür werden die Leitprojekte zunächst in ihre Bestandteile gegliedert, sodass auf Grundlage von drei übergeordneten Planungskategorien sowie der Anwendung des passenden Strategieleitfadens aus „Teil B- Flächennutzungsplan“ der Gemeinde Graal-Müritz konkrete Empfehlungen für die Umsetzung gemeindlicher Entwicklungsprojekte und für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans gegeben werden können.

Nachdem der Aufbau dieser Arbeit beschrieben wurde, wird im Folgenden abschließend auf das methodische Vorgehen eingegangen. Innerhalb der Kapitel 2 und 4 wurde mithilfe einer systematischen Literaturrecherche für die jeweiligen Themenbereiche Quellen untersucht, die als Grundlage zur Beantwortung des Forschungsinteresses dienen (vgl. Blatter et. al 2018: 118). So wurde zu Beginn der Arbeit nach generellen Themen gesucht, die in der Thematik der gemeindlichen Entwicklung eine Rolle spielen könnten, um sich eine Grundlage an Wissen anzueignen. Innerhalb dieser Themen wurden allgemeine, systematische Werke zu diesem Themenkomplex und spezifische, detaillierte Literatur verwendet (vgl. Franke 2010: 7). Zur Auswertung der Ergebnisse der Literaturrecherche wurde eine erste qualitative Inhaltsanalyse durchgeführt. Diese verspricht einen systematischen, regelgeleiteten und intersubjektiv nachvollziehbaren Umgang insbesondere mit großen Datenmengen. Dadurch konnte eine Reduktion der Komplexität erreicht und die Informationsbasis innerhalb des Kapitels sehr verkürzend dargestellt werden (vgl. Blatter et. al 2018: 115ff.). Darauf aufbauend wurde eine Unterteilung der Erkenntnisse in insgesamt sieben unabhängige Grundlagenthemen vorgenommen.

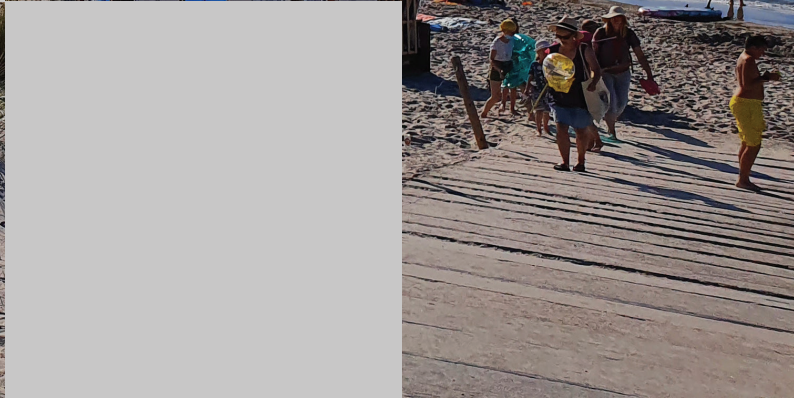
Eine zweite qualitative Inhaltsanalyse erfolgte mit der Auswertung der fünf durchgeführten qualitativen, leitfadengestützten Expert:innengespräche, welche im Rahmen von Kapitel 3 „Beteiligungsprozess“ näher erläutert werden. Die Miteinbindung von Expert:innen war wichtig, um für Themenbereichen, zu denen bisher noch wenig oder keine Erkenntnisse vorliegen, Informationen zu generieren und so das Grundlagenwissen zu komplettieren. Zusätzlich sollten die subjektiven Sichtweisen und Erfahrungen sowie die Bewertung konkreter Erkenntnisse und Zusammenhänge ermittelt werden (vgl. Blatter et. al 2018: 47). Die Herangehensweise hier lässt sich folglich als vorrangig induktiv beschreiben (vgl. Niederberger, Wassermann 2015: 53).

Hinsichtlich des Ziels dieser Gespräche wurde für jedes Expert:innengespräch im Vorfeld ein teilstandardisierter Interview-Leitfaden formuliert (vgl. Anhang IIIa Interview-Leitfäden Expert:innengespräche). Teilstandardisierte Interview-Leitfäden bieten die Möglichkeit, das Interview im Vorfeld zu strukturieren,



sind jedoch hinsichtlich der Änderung der Fragenabfolge und der Fragenformulierung sowie der Streichung und dem Nachtrag von Fragen offen. Die durchschnittlich rund 20 vorbereiteten Fragen der Interview-Leitfäden sowie die im Gespräch entstandenen Fragen wurden als offene bis halboffene Fragen formuliert, sodass die befragten Expert:innen in eigenen Worten antworten konnten und qualitative Informationen wie beispielsweise Meinungen und Bewertungen möglich wurden (vgl. Bischoff et al. 2005: 56ff.). Für die Auswertung dieser Form der Expert:innengespräche ist eine qualitative Auswertungsmethode erforderlich. Hier wurde die zusammenfassende Inhaltsanalyse gewählt. Alle Expert:innengespräche wurden in Form von Gesprächsprotokollen dokumentiert (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche). Auf eine Transkription der Interviews wurde bewusst verzichtet, da aufgrund der untersuchten Thematik weniger die Interpretation des Gesagten im Vordergrund stand, sondern der Fokus auf den Inhalten der Aussagen lag (vgl. Niederberger, Wassermann 2015: 61f.).

Zuletzt wurde ein standardisierter Fragebogen entwickelt, welcher an die Bewohnerschaft sowie die Gemeindevertretung und den Verein „Bürger für Graal-Müritz adressiert war (siehe Kapitel 3.2 „Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse“). Um aus dem Rohdatenmaterial der schriftlichen Befragung systematische und objektive Ergebnisse zu erhalten, wurden die Antworten der offenen und halboffenen Fragen mittels einer empirischen Inhaltsanalyse (vgl. Kromrey, Roose, Strübing 2016: 302ff.) ausgewertet und die geschlossenen Fragen mithilfe deskriptiver Statistik dargestellt.



# TEIL A



Im Rahmen des ersten Teils dieser Masterthesis sollen anhand einer Bestands- und Bedarfsanalyse für die zukünftige Ortsentwicklung der Gemeinde Graal-Müritz richtungsweisende Handlungsbedarfe für verschiedene Themenfelder formuliert werden, die in Graal-Müritz bestehende Herausforderungen aufgreifen und Potentiale der Gemeinde zukunftsfähig machen. Dafür werden zunächst die allgemeinen Rahmenbedingungen sowie der Planungskontext der Gemeinde erläutert und der für diese Masterthesis durchgeführte, partizipative Prozesse dargestellt. Gemeinsam mit der Bestandsbeschreibung bilden sie die Grundlagenarbeit für die abgeleiteten Handlungsbedarfe. Die gewonnenen Handlungsbedarfe sowie die abschließende Darstellung der themenübergreifenden Wechselwirkungen zwischen diesen zeigen auf, wie sich die Ortsentwicklung der Gemeinde Graal-Müritz zukünftig gestalten sollte und beantworten somit die erste Unterfrage des Forschungsinteresses:

**Welche Handlungsbedarfe bestehen in der Gemeinde Graal-Müritz?**



## KAPITEL 02

<b>02</b>	
<b>ALLGEMEINE RAHMENBEDINGUNGEN UND EINORDNUNG IN DEN PLANUNGSKONTEXT</b>	<b>21</b>
2.1 Stadträumliche Einbindung und historische Bedeutung	21
2.2 Siedlungs- und Nutzungsstruktur	23
2.3 Bevölkerungsstruktur	25
2.4 Planungskontext	27

# 2 ALLGEMEINE RAHMENBEDINGUNGEN UND EINORDNUNG IN DEN PLANUNGSKONTEXT

---

Im folgenden Kapitel werden als Einstieg für die Bestands- und Bedarfsanalyse in Kapitel 4 sowie für die spätere Konzeptentwicklung die allgemeinen Rahmenbedingungen der Gemeinde Graal-Müritz dargestellt. Dazu wird zunächst die stadträumliche Einbindung sowie die historische Bedeutung der Gemeinde erläutert und folgend ihre Siedlungs- und Nutzungsstruktur sowie die Bevölkerungsentwicklung beschrieben. Abschließend erfolgt eine Einordnung in den aktuellen Planungskontext, indem die relevanten Planungsebenen und deren wesentlichen Inhalte für Graal-Müritz dargelegt werden.

## 2.1 STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG UND HISTORISCHE BEDEUTUNG

---

Die Gemeinde Graal-Müritz gehört zum Landkreis Rostock in Mecklenburg-Vorpommern und grenzt im Westen an die Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Osten an den Landkreis Vorpommern-Rügen, zu dem unter anderem die benachbarte Halbinsel Fischland-Darß-Zingst gehört, sowie im Süden an das Amt Rostocker Heide, zu dem insbesondere die benachbarten Orte Gelbensande und Rövershagen gehören (siehe Abbildung 4). Die rund 8 Quadratkilometer große Gemeinde Graal-Müritz (vgl. Landkreis Rostock 2019) grenzt im Norden an die Ostsee und wird im Westen und Süden von dem Waldgebiet der „Rostocker Heide“ durchzogen und umgeben. Im östlichen Gemeindegebiet liegen bereits Teile des angrenzenden Naturschutzgebiets Ribnitzer Großes Moor. In der Gemeinde Graal-Müritz leben rund 4.000 Einwohnende (vgl. Landkreis Rostock 2019). Als amtsfreie Gemeinde ist Graal-Müritz eine kreisangehörige Gemeinde ohne Amtszugehörigkeit. Graal-Müritz besitzt daher eine eigene Verwaltung samt Bürgermeister:in, welche:r die kommunalen Aufgaben unterhalb der Kreisebene wahrnimmt.

Die Gemeinde Graal-Müritz ist aus den beiden Orten Graal und Müritz entstanden, die 1938 per Dekret zusammengelegt wurden (vgl. Tourismus- und Kur GmbH 2021a). Der ehemalige Ort Müritz bildet heute das nord-östliche Gemeindegebiet, während der ehemalige Ort Graal das südliche Gemeindegebiet darstellt. Die erste urkundliche Erwähnung des Hofes Müritz ist auf das Jahr 1328 zurückzuführen. Müritz, was aus dem Slawischen stammt und „Gegend am Meer“ bedeutet, ist damit der ältere der beiden Orte. Während Müritz im Jahr 1816 zum Dorf wird, wird für Graal bereits 1753 eine Ortssatzung erlassen. Am 2. Mai 1945 und damit im Zuge des Zweiten Weltkriegs wird Graal-Müritz kampfflos der Roten Armee übergeben (vgl. ebd.). Als Teil der sowjetischen Besatzungszone wird Graal-Müritz 1949 durch den





4 | Lage Graal-Müritz

Ausruf der DDR Teil der sogenannten „Ostblockstaaten“. Mit dem Bau der Berliner Mauer und der innerdeutschen Grenze ab 1961 wurde auch Graal-Müritz von der Bundesrepublik getrennt. Durch den Fall der Berliner Mauer 1989 und dem anschließenden Beitritt der DDR zur Bundesrepublik Deutschland im Jahr 1990 wurde Graal-Müritz Teil der deutschen Wiedervereinigung (vgl. bpb 2021). Bereits 1877 entdeckte Dr. Carl von Mettenheimer die natürlichen, heilklimatischen Besonderheiten in Müritz und eröffnete 1884 dort das erste Kinderhospital an der Ostsee. 1960 wird die Gemeinde Graal-Müritz schließlich staatlich anerkanntes Seeheilbad und bekommt 1998 den Titel „Seeheilbad“ verliehen (vgl. Tourismus- und Kur GmbH 2021a). Bis heute trägt die Gemeinde den amtlichen Titel „Ostseeheilbad Graal-Müritz“.

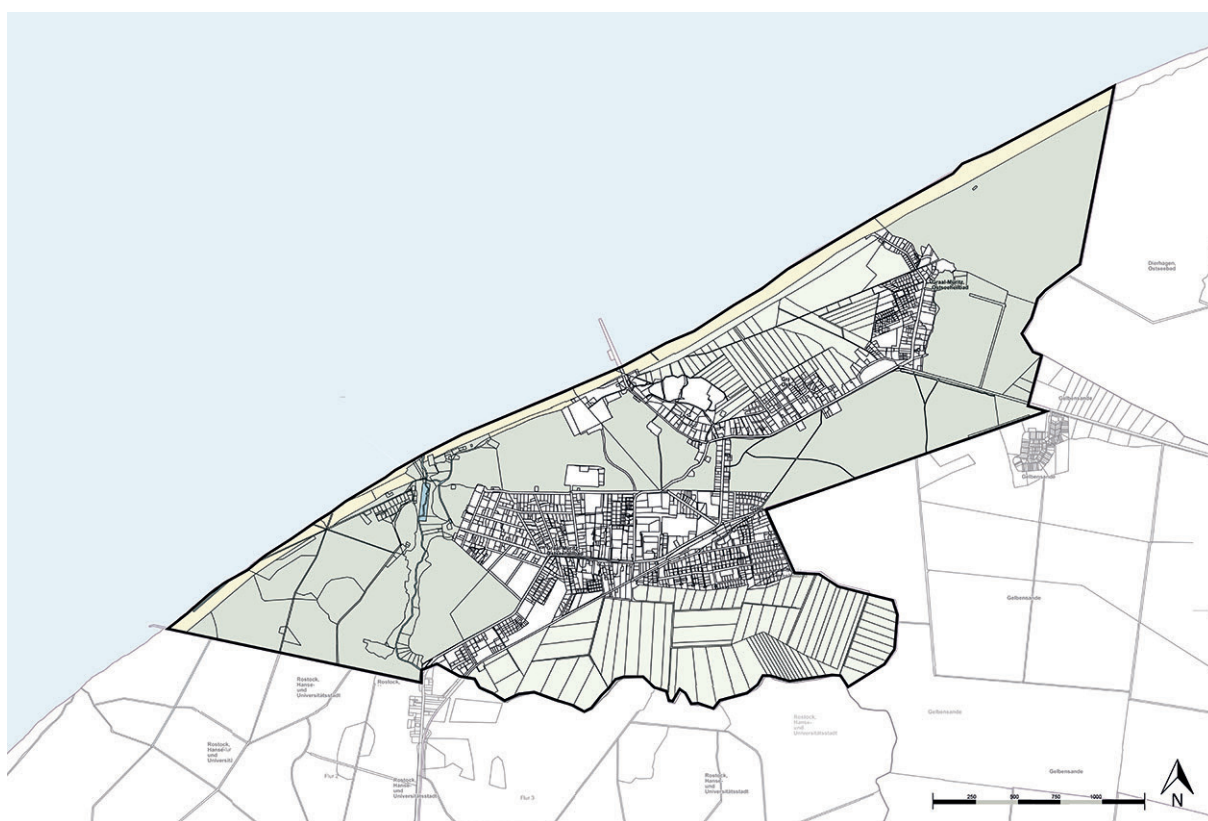


5 | Wappen Gemeinde  
Ostseeheilbad Graal-Müritz



## 2.2 SIEDLUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR

Wie bereits beschrieben, liegt die Gemeinde Graal-Müritz eingebettet zwischen der Ostsee und der Rostocker Heide. Die Gemeindefläche beträgt insgesamt 8,22 Quadratkilometer und besitzt von Nordost bis Südwest eine ungefähre Breite von 6 Kilometern. Die Siedlungsfläche von Graal-Müritz beträgt insgesamt rund 2 Quadratkilometer und teilt sich in den südwestlich gelegenen Ortsteil Graal und das nordöstlich gelegene Müritz (vgl. Landkreis Rostock 2019). Die beiden Siedlungsbereiche sind durch eine rund 300 m lange Verbindungsstraße, die Birkenallee, miteinander verbunden (siehe Abbildung 6).



6 | Siedlungs- und Nutzungsstruktur Graal-Müritz

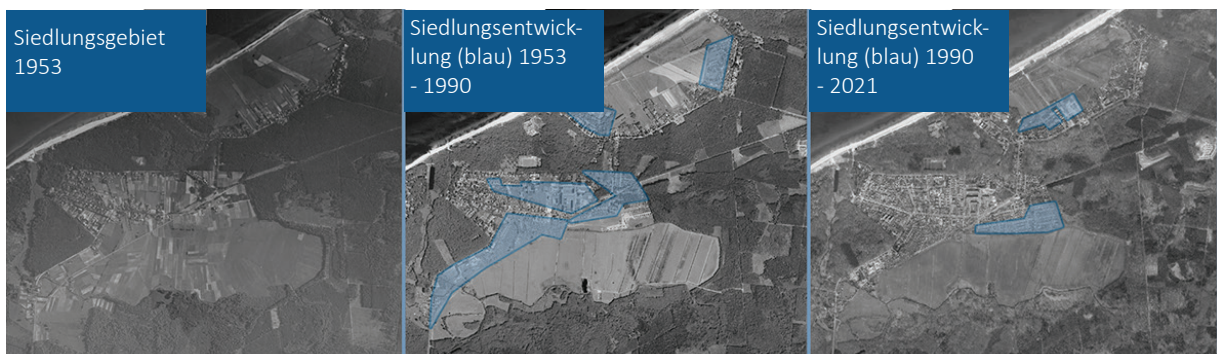
Der Ortsteil Graal befindet sich überwiegend nördlich der Bahntrasse und südlich des Lindenwegs. Im Westen wird das Siedlungsgebiet durch Waldflächen und den Rhododendronpark begrenzt. Im Zentrum von Graal liegen die Schulen sowie die Versorgungsinfrastruktur, welche sich entlang der L 22 angesiedelt hat. Neben den solitären Gebäudekomplexen der Schulen stehen die verschiedenen Rehagebäude aus der städtebaulichen Struktur von Graal heraus (siehe Kapitel 4.5 „Wirtschaft“). Die überwiegende Bebauungsstruktur von Graal setzt sich aus Einfamilien- und vereinzelt Mehrfamilienhäusern zusammen. Südlich der Bahntrasse befinden sich überwiegend Flächen mit Ein- bis Zweifamilienhäusern. Nördlich vom Bahnhof Graal-Müritz und der Bahnhofstraße liegt der Ostseering. Die dortigen drei bis sechs geschossigen Mehrfamilienhäuser stehen aufgrund ihrer Höhe und Struktur deutlich aus der

üblichen Bebauungsstruktur heraus. Neben vereinzelt, im Siedlungsgebiet verteilten mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern ist Graal überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt. Im östlichen Teil von Graal, zwischen Parkstraße und Dr.-Leber-Straße befinden sich zudem vermehrt Pensionen. Hier ist zudem eine Verdichtung touristischer Infrastrukturen zu bemerken. Zwischen Bahntrasse, Rostocker Straße und Lange Straße lassen sich zusammenhängende Erholungs- und Kleingartenflächen vorfinden, welche durch eine lichtere Bebauung, ihre Begrünung sowie die schmalen Erschließungen deutlich aus dem Siedlungsgefüge hervorstechen.

Der nördliche Ortsteil Müritz weicht von der Siedlungsstruktur von Graal ab und besitzt eine deutlich weniger kompakte Anordnung. Die Bebauung in Müritz orientiert sich entlang eines Straßenzugs, welcher bestehend aus den Straßen Zur Seebrücke, Ribnitzer Straße und Strandstraße von Westen nach Osten um die Müritzer Wiesen führt. Die Straße Zur Seebrücke mündet am Seebrückenvorplatz, welcher den zentralen Zugang zur Ostsee darstellt. Die Strandstraße endet im Nordosten ebenfalls an einem Strandzugang. Im Vergleich zu Graal ist die Bebauungsstruktur in Müritz deutlich stärker durch den Tourismus geprägt. Insbesondere an der Straße Zur Seebrücke sowie im nördlichen Teil der Strandstraße sind touristische Infrastrukturen, wie Pensionen und Ferienanlagen angesiedelt. Darüber hinaus befindet sich süd-östlich an die Müritzer Wiesen angrenzend ein sogenanntes Bungalow-Gebiet, welches sich durch eine lichte Bebauung mit eingeschossigen Gebäuden auszeichnet. Hier vermischen sich Dauerwohnen und touristische Beherbergung in Form von Ferienhäusern miteinander. Eine detaillierte Beschreibung der konkreten Nutzungen im Raum werden im Rahmen der Bestands- und Bedarfsanalyse in Kapitel 4 erläutert (vgl. Geoportal MV 2021a).



7 | Schwarzplan Graal-Müritz



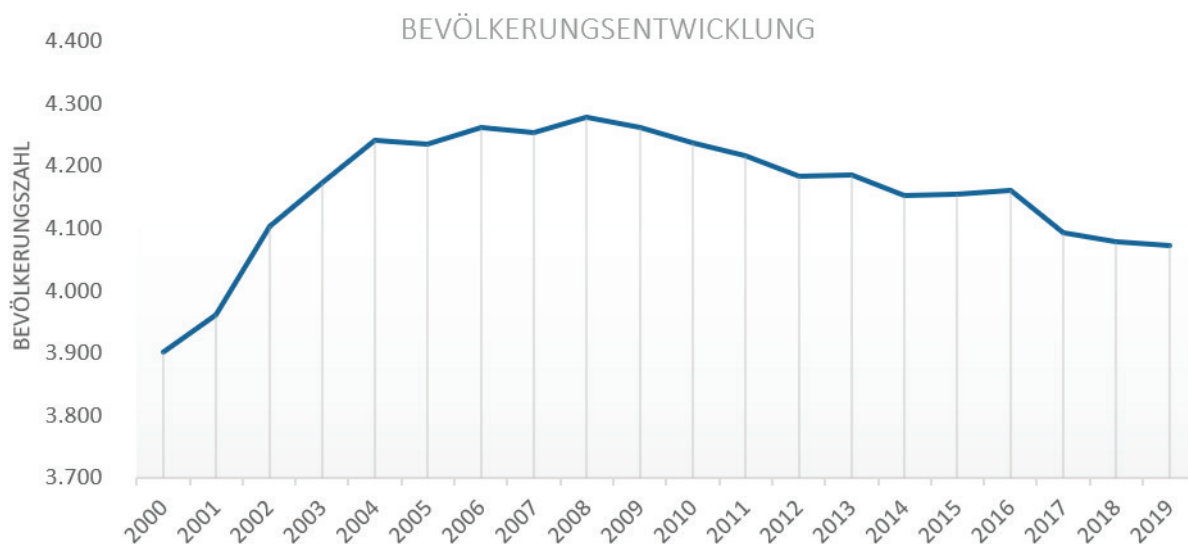
8 | Veränderung des Siedlungsgebiets seit 1953

Das Ortsbild (siehe Kapitel 4.7 „Gemeindeleben und Ortsbild“) von Graal-Müritz hat sich in den letzten Jahrzehnten deutlich verändert und die Siedlungsflächen sind in weiten Teilen gewachsen (siehe Abbildung 8). In den 1950er Jahren erstreckte sich das Siedlungsgebiet von Graal-Müritz hauptsächlich über den östlichen Teil von Graal sowie entlang der Durchfahrtsstraße L 22, welche auch heute noch eine deutliche Hervorhebung durch die ansässigen Versorgungsstrukturen und das Rathaus besitzt. Bis in die 1990er Jahre wurden weitere Flächen nördlich der L22 und südlich des Lindenwegs sowie Flächen zwischen der Ribnitzer Straße und den Müritzer Wiesen erschlossen. Bis heute wurden die Innenbereiche,

welche nicht landschafts- oder naturschutzrechtlich gesichert sind, vollständig nachverdichtet, so dass keine wesentlichen Nachverdichtungspotentiale im Innenbereich verbleiben. Die beiden historischen Ortsteile Graal und Müritz sind im Laufe der Zeit nicht durch neue Siedlungsflächen zusammengewachsen, sondern sind bis heute lediglich durch eine Verbindungsstraße, die Birkenallee, miteinander verbunden.

## 2.3 BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR

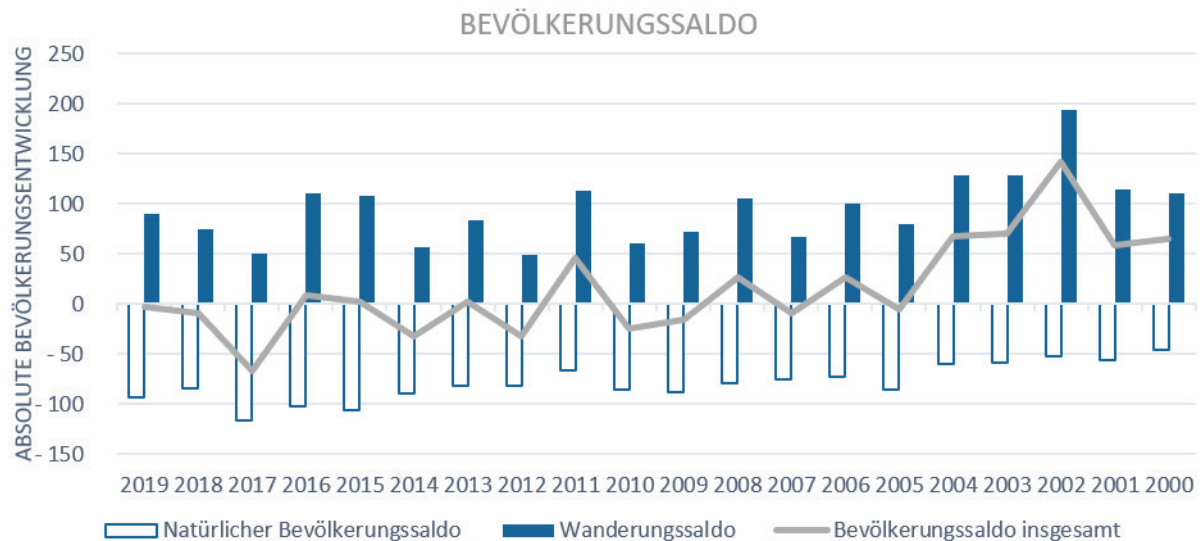
In Graal-Müritz leben im Jahr 2020 insgesamt 4.080 Einwohnende. Dieser Bevölkerungszahl geht ein annähernd konstanter Bevölkerungsrückgang voraus (siehe Abbildung 9). Seit 2008 schrumpft die Bevölkerung von Graal-Müritz durchschnittlich um 17 Personen pro Jahr, sodass die absolute Bevölkerungszahl seitdem um 5,25 Prozent (214 Personen) zurückgegangen ist.



9 | Bevölkerungsentwicklung Graal-Müritz seit 2000

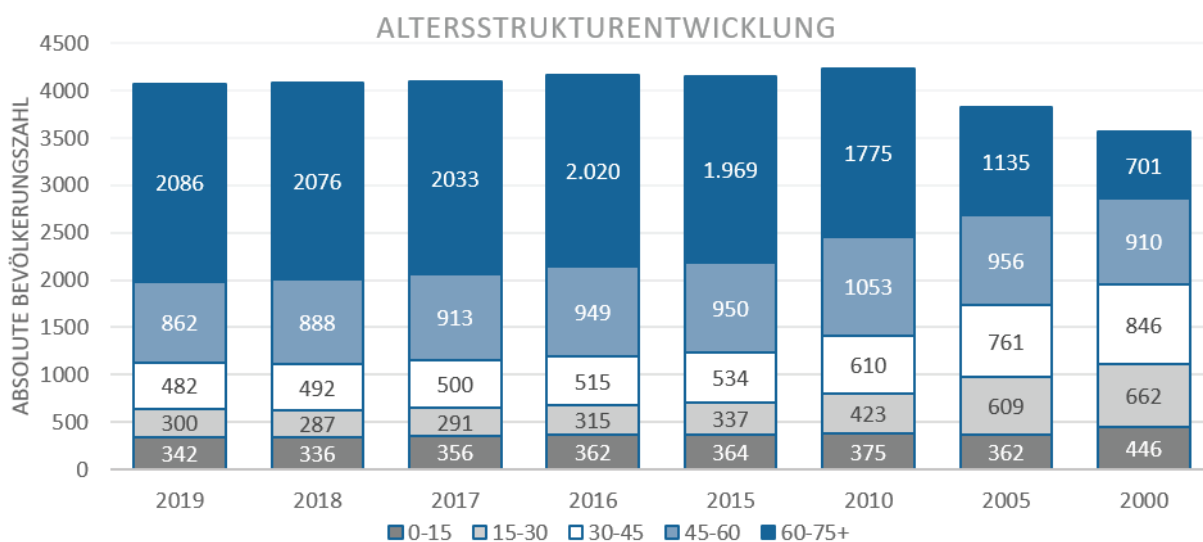
Bis zum Jahr 2004 besaß Graal-Müritz jedoch ein deutliches Bevölkerungswachstum von rund 85 Personen pro Jahr (vgl. Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2021). Die Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung im Kontext des natürlichen Bevölkerungssaldos und des Wanderungssaldos der Gemeinde zeigt, dass der demografische Wandel eine Ursache der negativen Bevölkerungsentwicklung darstellt. Jährlich versterben in Graal-Müritz mehr Einwohnende als zeitgleich Kinder geboren werden, sodass trotz eines deutlich positiven Wanderungssaldos die Bevölkerung in Graal-Müritz abnimmt (vgl. ebd.).

Bei der Altersstruktur der Graal-Müritzer Bewohnerschaft und ihrer Entwicklung werden die Auswirkungen des demografischen Wandels ebenfalls deutlich. Bis 2005 verzeichnete die Gemeinde, im Vergleich zu den Geburten, relativ geringe Sterberaten. Rund 25 Prozent der Bevölkerung sind im Jahr 2005 unter 30 Jahren alt, wohingegen lediglich rund 30 Prozent der Bevölkerung über 60 Jahre alt sind. Im Laufe der kommenden Jahre nimmt der Anteil der Bevölkerung unter 30 Jahren konstant ab, während der Anteil



10 | Bevölkerungssaldo Graal-Müritz seit 2000

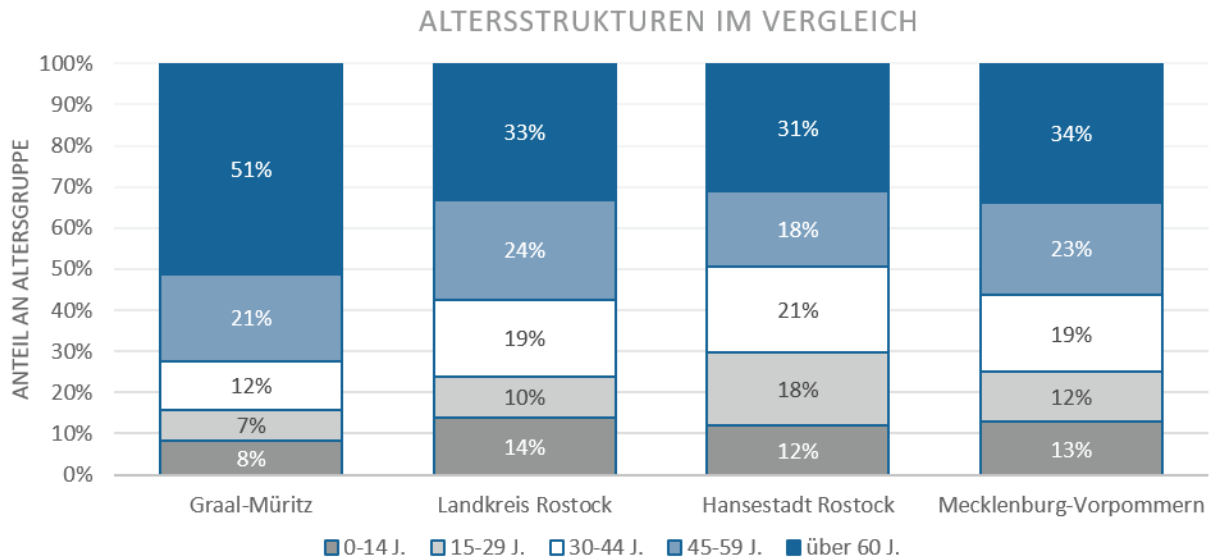
der über 60-Jährigen konstant zunimmt. Im Jahr 2019 verzeichnet Graal-Müritz lediglich einen Anteil von rund 16 Prozent bei den unter 30-Jährigen. Der Anteil der über 60-Jährigen erhöht sich gleichzeitig auf rund 51 Prozent an der Gesamtbevölkerung. Somit ist mittlerweile von einer deutlichen Überalterung der Bevölkerung in Graal-Müritz zu sprechen, was besondere Herausforderungen für die gemeindliche Entwicklung mit sich bringt. Der hohe Bevölkerungszuwachs der über 60-Jährigen lässt sich unter anderem durch den Wanderungssaldo, also die Zuzüge in die Gemeinde erklären, da Graal-Müritz ein beliebter Ort für den Ruhestand ist (vgl. ebd.).



11 | Altersstrukturentwicklung Graal-Müritz seit 2000

Eine vergleichende Betrachtung der Altersstruktur von Graal-Müritz mit denen des Landkreises Rostock, der Hansestadt Rostock sowie des gesamten Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern macht die besondere demografische Situation von Graal-Müritz deutlich. Während in die Region durchschnittlich lediglich einen Anteil von rund 30 Prozent an über 60-Jährigen besitzt, ist die Bevölkerung von Graal-Müritz im Jahr 2019 mit einem Anteil von 51 Prozent über 60-Jährigen deutlich älter (vgl. ebd.).



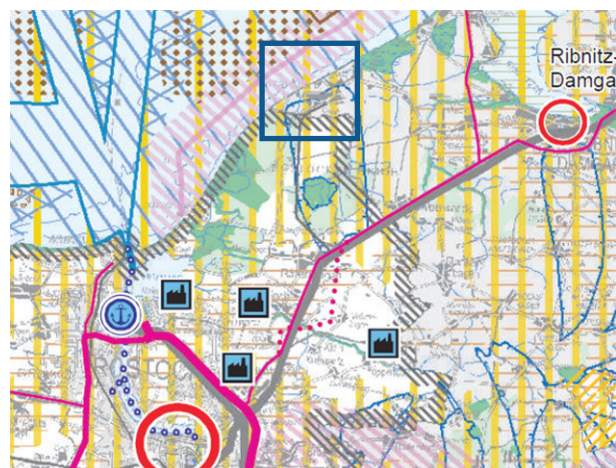


12 | Vergleich der Altersstrukturen zwischen Gemeinde, Kreis, Rostock und Bundesland im Jahr 2019

## 2.4 PLANUNGSKONTEXT

Neben der Beschreibung der räumlichen Lage, dem Siedlungsgefüge sowie der Bevölkerungsstruktur werden abschließend zur Erläuterung der allgemeinen Rahmenbedingungen die wesentlichen Inhalte der planerischen Grundlagen beleuchtet. Dazu zählen das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP), das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP), der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Graal-Müritz sowie eine Zusammenfassung der vorhandenen und sich in Planung befindlichen Bebauungspläne.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** trat ursprünglich im Jahr 1993 in Kraft und wurde seitdem in den Jahren 2005 und 2016 inhaltlich überarbeitet. Das Landesentwicklungsprogramm gibt eine grobe, räumliche Entwicklung für das gesamte Bundesland Mecklenburg-Vorpommern vor und schafft somit die Grundlage für alle weiteren, räumlichen Planungen. Die verbindlichen Ziele und Grundsätze sind in einer Karte im Maßstab 1:250.000 sowie in einem Erläuterungstext dargestellt. Besondere Ziele des Landesraumentwicklungsprogramms betreffen den Schutz der natürlichen Grundlagen, die Siedlungsstruktur, den Verkehr, die Wirtschaft, den Fremdenverkehr, die Land- und Forstwirtschaft, die Wasserwirtschaft und die Energiewirtschaft (vgl. Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern 2016a: 6ff.).



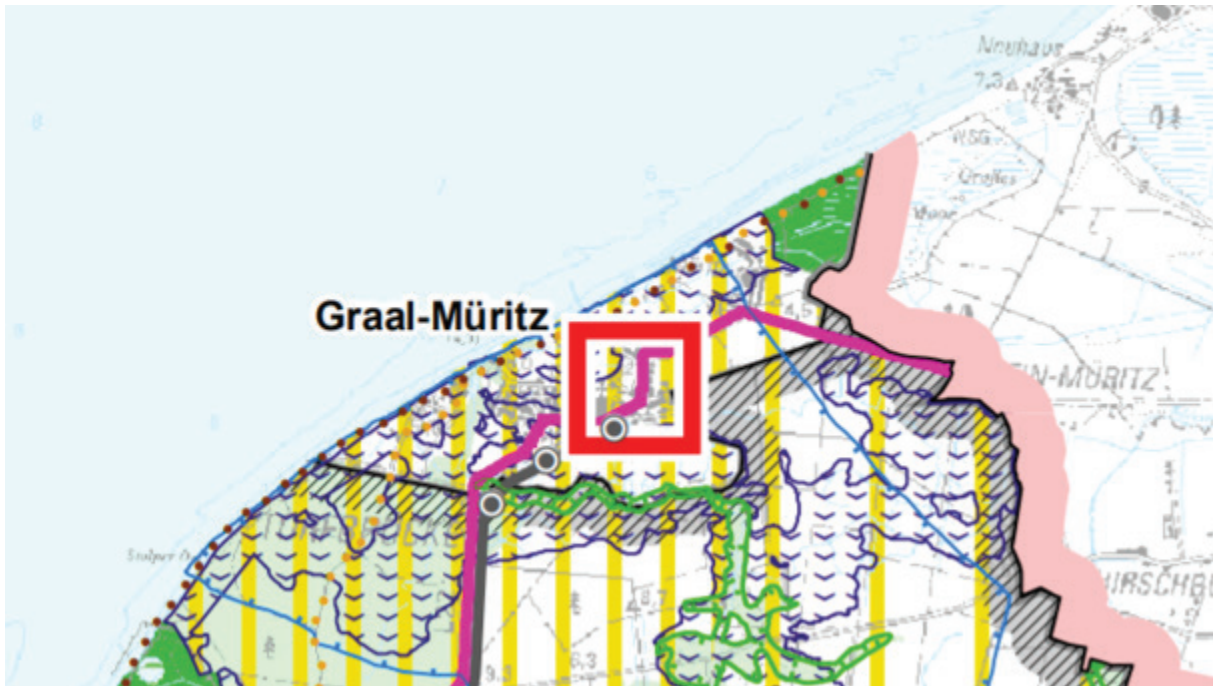
13 | Ausschnitt für Graal-Müritz aus dem Landesraumentwicklungsprogramm (LEP)

Das Landesraumentwicklungsprogramm stellt Graal-Müritz als ländlichen Raum dar (vgl. Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern 2016b). Gemäß der Erläuterung zur Karte bildet diese Raumkategorie die Landesteile Mecklenburgs-Vorpommerns ab, die nicht zu den ländlichen Gestaltungsräumen oder den Stadt-Umland-Räumen gehören. Ziel der Raumkategorie ist es, die ländlichen Räume so zu sichern und weiterzuentwickeln, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden. Ein attraktiver und eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum sichert der Bevölkerung vor Ort den Zugang zu Infrastrukturen der Daseinsvorsorge, wahrt die typische Siedlungsstruktur, das kulturelle Erbe sowie die landschaftliche Vielfalt und fördert eine bodengebundene Veredelungswirtschaft. Hinzu kommt unter dem Aspekt der Mobilität und Kommunikation, dass die Verkehrs- und Kommunikationsinfrastruktur bedarfsgerecht ausgebaut wird (vgl. Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern 2016a: 32). Darüber hinaus befindet sich Graal-Müritz in einem Vorbehaltsgebiet für den Tourismus (vgl. Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern 2016b). Die Vorbehaltsgebiete für den Tourismus besitzen einen besonderen Schwerpunkt hinsichtlich der Funktions-sicherung für den Tourismus und die Erholung. Bei einer Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen sollen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben oder Nutzungen des Tourismus besonders berücksichtigt werden (vgl. Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern 2016a: 61).

Südwestliche Teile der Gemeinde Graal-Müritz werden zudem als Vorbehaltsgebiet für die Trinkwassergewinnung abgebildet (vgl. Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern 2016b). Südlich der Birkenallee fordert das Landesraumentwicklungsprogramm zusätzlich einen besonderen Ressourcenschutz für Trinkwasser. Alle raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben oder Maßnahmen müssen so abgestimmt werden, dass die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt wird (vgl. Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern 2016a: 90).

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP)**, zuletzt im August 2011 aktualisiert, wird aus dem Landesraumentwicklungsprogramm entwickelt und gibt weitere Ziele und Grundsätze zur langfristigen, räumlichen Entwicklung der Region vor. Graal-Müritz befindet sich in der Region Mittleres Mecklenburg/Rostock und bildet somit gemeinsam mit der Hansestadt Rostock und dem Landkreis Rostock eine räumliche Einheit. In dieser werden die Vorgaben regionsspezifisch konkretisiert. Grundsätzlich wird durch den Regionalplan die anzustrebende, räumliche Entwicklung einer Planungsregion für einen rund 10-jährigen Zeitraum festgelegt, indem bestehende und zukünftige Herausforderungen raumordnerisch gesteuert werden. Für folgende Aufgaben ist das von besonderer Bedeutung:

- Steuerung einer verträglichen Stadt- und Umland-Entwicklung, insbesondere bei der Wohn-, Gewerbe- und Einzelhandelsentwicklung,
- Gestaltung von zentralörtlichen Strukturen,
- Sicherung schutzbedürftiger Flächen (unter anderem Naturschutz, Hochwasserschutz),
- Festlegung von Flächen für die Erzeugung erneuerbarer Energie,
- Ausbildung einer bedarfsgerechten Infrastruktur unter anderem in den Bereichen Daseinsvorsorge und Verkehr (vgl. Regionaler Planungsverband Mittleres Mecklenburg/Rostock 2011a)



14 | Ausschnitt für Graal-Müritz aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP)

In der Grundkarte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms wird ist Graal-Müritz als Grundzentrum. Die Hansestadt Rostock ist der nächstgelegene Zentrale Ort und als Oberzentrum ausgezeichnet. Die Gemeinde Sanitz im Süden von Graal-Müritz stellt das nächstgelegene Grundzentrum dar (vgl. Regionaler Planungsverband Mittleres Mecklenburg/Rostock 2011b). Ein Grundzentrum weist gemäß den Kriterien zur Einstufung der Zentralen Orte einen städtischen Siedlungskern oder in ländlichen Räumen mindestens 2.000 Einwohnende auf. Darüber hinaus sollten die Grundzentren 5.000 Einwohnende im Nahbereich, 600 Beschäftigte, 300 einpendelnde Personen, eine Einzelhandelszentralität, Bank- oder Sparkassenfilialen und eine ärztliche Versorgung aufweisen (vgl. Regionaler Planungsverband Mittleres Mecklenburg/Rostock 2011a: 32ff.).

Auch im Regionalen Raumentwicklungsprogramm ist Graal-Müritz als Schwerpunktraum für den Tourismus gekennzeichnet (vgl. Regionaler Planungsverband Mittleres Mecklenburg/Rostock 2011b). Tourismusschwerpunkträume an der Außenküste, die bereits intensiv, touristisch genutzt werden, sollen einerseits schwerpunktmäßig qualitativ verbessert werden, andererseits soll ihr Angebot eine größere Differenzierung erfahren und die Saisonverlängerung angestrebt werden (vgl. Regionaler Planungsverband Mittleres Mecklenburg/Rostock 2011a: 22 ).

Im Norden von Graal-Müritz befindet sich ein ausgewiesenes Vorranggebiet für den Naturschutz und die Landschaftspflege (vgl. Regionaler Planungsverband Mittleres Mecklenburg/Rostock 2011b). Dies bedeutet, dass hier dem Naturschutz und der Landschaftspflege Vorrang vor anderen



15 | Übersichtskarte Zentrale Orte (Aus dem RREP)

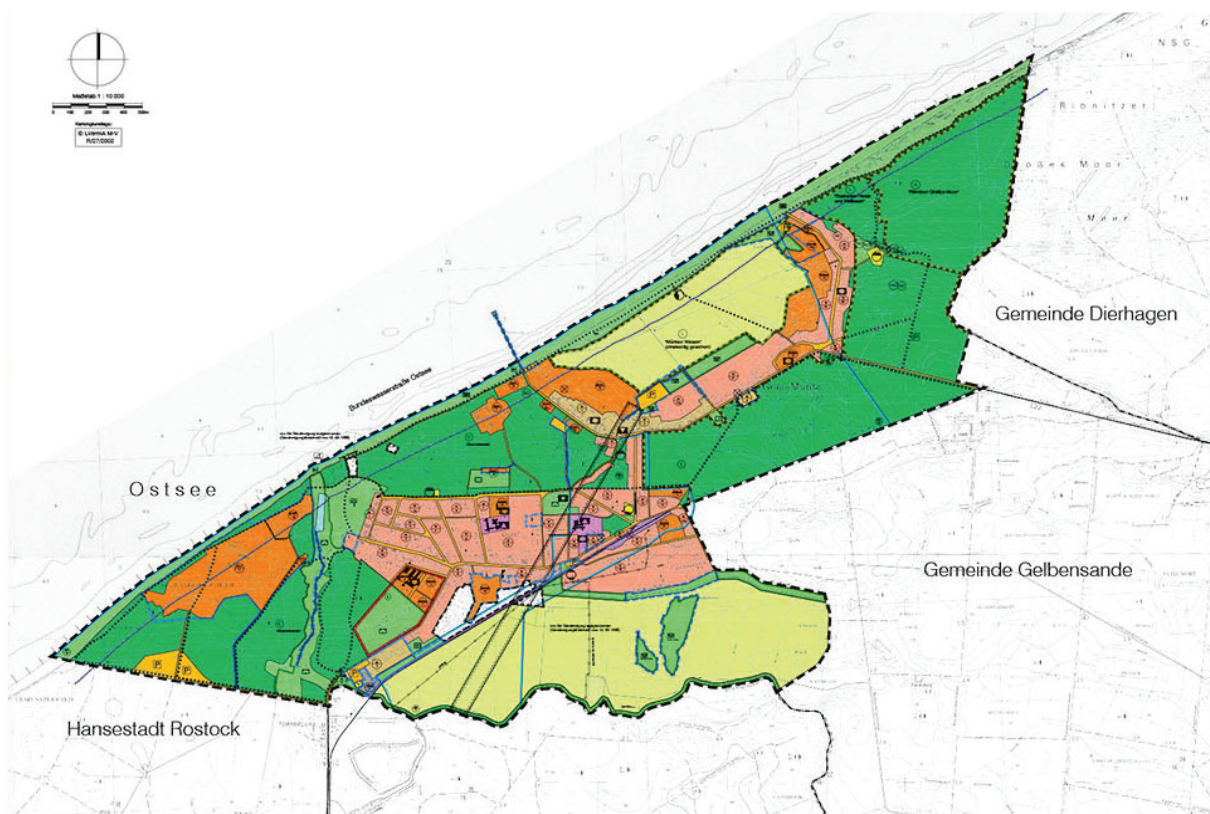


raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen gegeben werden muss (vgl. Regionaler Planungsverband Mittleres Mecklenburg/Rostock 2011a: 46).

Im südlichen Bereich der Gemeinde sowie entlang der Küste ist ein Vorbehaltsgebiet für den Küsten- und Hochwasserschutz dargestellt (vgl. Regionaler Planungsverband Mittleres Mecklenburg/Rostock 2011b). Hier muss bei allen Planungen und Maßnahmen die potenzielle Hochwassergefährdung berücksichtigt werden (vgl. Regionaler Planungsverband Mittleres Mecklenburg/Rostock 2011a: 52)

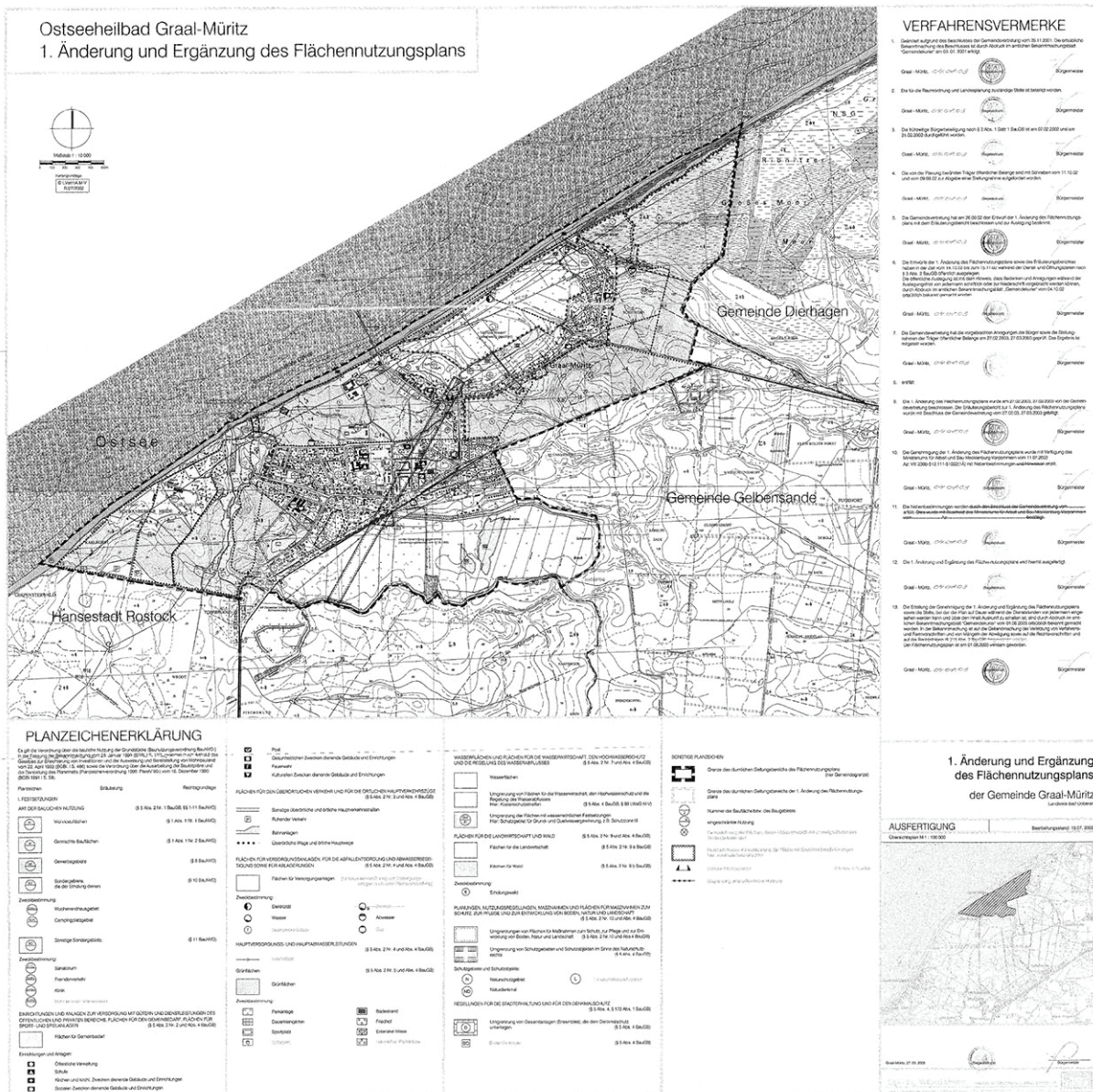
Darüber hinaus bildet das Regionale Raumentwicklungsprogramm entsprechend dem Landesraumentwicklungsprogramm ein Trinkwasserschutzgebiet ab. Zusätzlich werden entlang der Küste ein Fernwanderweg und Fernradweg sowie im Gemeindegebiet zwei Bahnhöfe abgebildet (siehe Kapitel 4.4 Mobilität und Erschließung). Unmittelbar an die Gemeindegrenze angrenzend befindet sich der Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Rostock, welcher in einem engen räumlichen Zusammenhang mit der Gemeinde steht (vgl. Regionaler Planungsverband Mittleres Mecklenburg/Rostock 2011b).

Die gemeindliche Bauleitplanung besteht zunächst aus dem **Flächennutzungsplan**, dem gemäß § 1 Abs. 2 BauGB vorbereitenden Bauleitplan eines Stadt- oder Gemeindegebiets. Dieser ordnet den vorhandenen und voraussichtlichen Flächenbestand und gliedert diesen im Wesentlichen in die Nutzungen Wohnen, Arbeiten, Erholung und Verkehr in einer allgemeinen, generalisierenden und typisierenden Darstellungsform. Der Flächennutzungsplan stellt somit die Grundzüge der Art der Bodennutzung dar. Seine Abstrahierung dient dazu, dass der Flächennutzungsplan zwar großräumige Nutzungskonflikte aufdecken und lenken kann, jedoch lediglich eine Steuerungs-, Entwicklungs- und Ordnungsfunktion übernimmt (vgl. Mitschang 2018: 687).



16 | Flächennutzungsplan Gemeinde Graal-Müritz 2003





17 | 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Graal-Müritz 2003

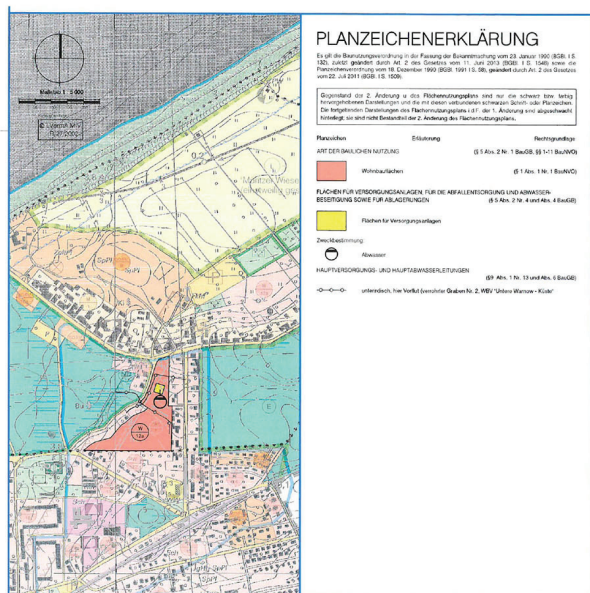
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Graal-Müritz aus dem Jahr 2003 mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans ebenfalls 2003 bildet den Rahmen für die geordnete, städtebauliche Entwicklung des gesamten Gemeindegebiets (siehe Abbildungen 16 und 17). Die Aufgabe der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 1 und 2 BauGB ist generell die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen der Flächennutzungsplan sowie die aus ihm zu entwickelnden Bebauungspläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen vereint und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung herstellt. Auch soll dazu beigetragen werden, dass eine menschenwürdige Umwelt gesichert wird sowie die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt werden (vgl. Hoppenberg/de Witt 2020).

Der Flächennutzungsplan für Graal-Müritz zeigt folglich, die Verteilung der Nutzungen im Siedlungsgebiet. Die überwiegenden Siedlungsflächen der Gemeinde Graal-Müritz werden im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Nördlich der Straße zur Seebrücke und südlich der Ribnitzer Straße sind zusammenhängende gemischte Baufläche dargestellt. Eine weitere gemischte Baufläche befindet

sich südlich der Rostocker Straße im Südwesten der Gemeinde, wo einige Gewerbebetrieben ansässig sind (siehe Kapitel 4.5 „Wirtschaft“). Darüber hinaus ist das Siedlungsgebiet durch verschiedene Sondergebiete geprägt. Westlich und östlich der Straße Zur Seebrücke sind Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr, beispielsweise in den Bereichen des IFA-Hotels oder des Aquadroms (siehe Kapitel 4.6 „Tourismus“) dargestellt. Der Bereich des Ostseecamps Rostocker Heide ist als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit Zweckbestimmung Campingplatz eingezeichnet. Weitere Sondergebiete befinden sich unter anderem an den Standorten der Kur- und Klinikgebäude in Graal-Müritz (siehe Kapitel 4.5 „Wirtschaft“). Neben den Sondergebieten werden im Ortsteil Graal Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt, welche die Schulstandorte abbilden. Die einzige gewerbliche Baufläche in Graal-Müritz liegt südlich der Rostocker Straße nahe der Gemeindegrenze.

Darüber hinaus sind mehrere Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen über das Gemeindegebiet verteilt. Neben den dargestellten Grünflächen für den Sportplatz, die Kirche und den Rhododendronpark (siehe Kapitel 4.2 „Grünräume und Wasserflächen“) ist gemäß des Flächennutzungsplans der gesamte Strand- und Küstenbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Badestrand gekennzeichnet. Der Bereich um den Stromgraben sowie der Bereich nördlich der Rostocker Straße und westlich der Berliner Straße sind mit der Zweckbestimmung Parkanlage versehen. Die Bereiche der Kleingärten werden als Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt. Die Tabakswiese im Süden der Gemeinde sowie die Müritzer Wiesen im Norden benennt der Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft. Hier befinden sich zudem weitere Grünflächen, die laut der Zweckbestimmung als extensive Wiese oder naturnahe Parkanlage zu nutzen sind. Einen großen Anteil an der Gemeindefläche machen abschließend die Flächen für den Wald aus, die das Siedlungsgebiet umschließen (vgl. Gemeinde Graal-Müritz 2003).

Im Jahr 2016 wurde ein Vorentwurf für eine 2. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt. Dieser beinhaltet die Darstellung einer rund 3 Hektar großen Fläche estliche der Birkenallee als Wohnbaufläche. Der Vorentwurf wurde jedoch nicht weiter verfolgt.



18 | Vorentwurf zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Graal-Müritz 2016

Die aus dem Flächennutzungsplan abzuleitenden **Bebauungspläne** stellen die verbindliche Bauleitplanung dar. Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen die Art und das Maß der Nutzung, die öffentlichen Verkehrsflächen sowie überbaubaren Grundstücksflächen bestimmter Teilbereiche einer Gemeinde fest, welche in einem Geltungsbereich bestimmt werden. Im Gegensatz zum Flächennutzungsplan, welcher keine unmittelbare Rechtswirkung für die Bewohnerschaft erzeugt, sind die Festsetzungen des Bebauungsplans rechtsbindend (vgl. Juraforum 2021).

In Graal-Müritz sind mehr als Hälfte der Siedlungsflächen mit Bebauungsplänen überplant (siehe Abbildung 19). Insgesamt sind zurzeit 11 Bebauungspläne gültig (siehe Abbildung 20). In den zentralen Siedlungsbereichen sind vorwiegend Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete festgesetzt. In dem

Bebauungsplan für das Wohngebiet südlich der Bahngleise in Richtung Tabakwiese finden sich zudem Reine Wohngebiete. Spezielle Nutzungen wie beispielsweise der Campingplatz, die Ferienstätte beim Aquadrom oder die Standorten der Kur- und Klinikgebäude sind durch Sondernutzungen in den Bebauungsplänen gekennzeichnet. Darüber hinaus besteht in Graal-Müritz eine Innenbereichssatzung aus dem Jahr 2017 für die „Greenhouse School zwischen Straße Am Wasserturm und Bahnhofstraße“.

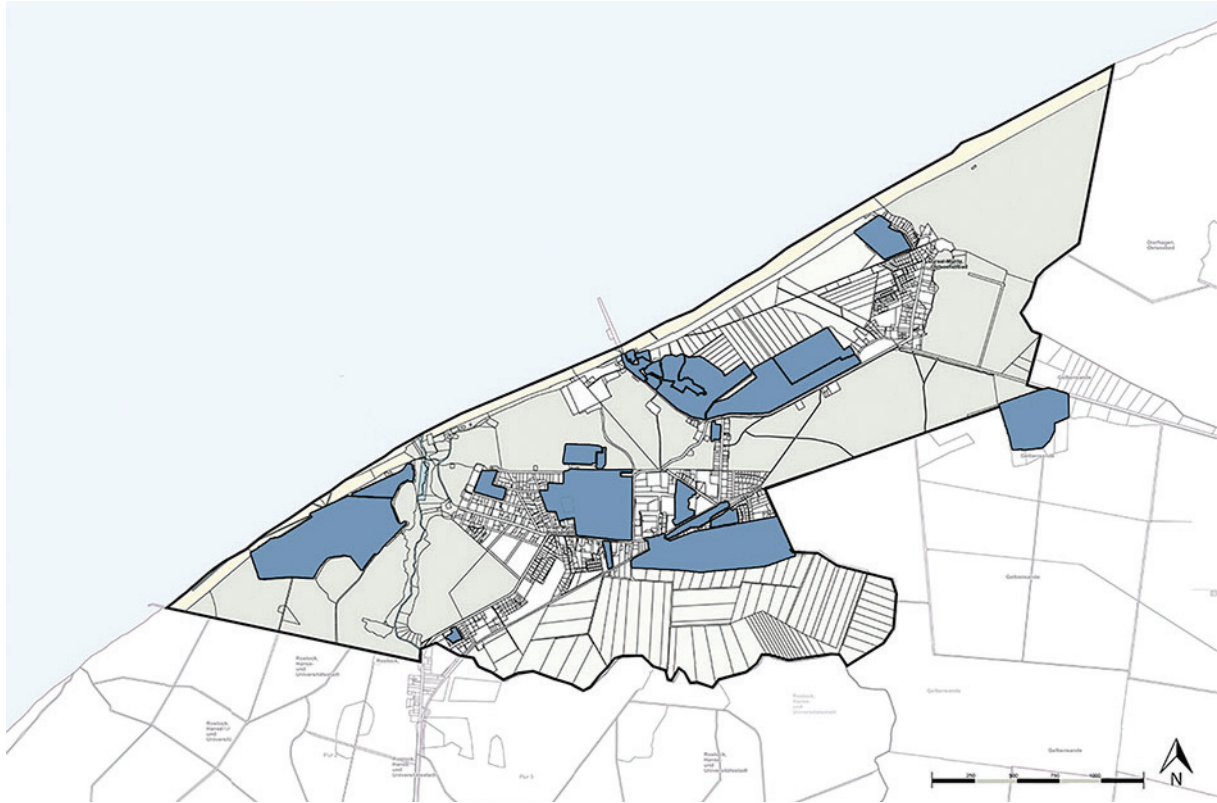
BEBAUUNGSPLAN NUMMER	NAME BEBAUUNGSPLAN	AUFSTELLUNG UND ÄNDERUNGEN
15-11-95	AN DER JUGENDHERBERGE	1996
14-8-95	KINDERNACHSORGEEINRICHTUNG	2000, 1. ÄNDERUNG 2000
2-9A	MISCHGEBIET ROSTOCKER STRASSE	1998, 1. ÄNDERUNG 2003, 2. ÄNDERUNG 2003
19-01	SPORTLERHEIM	2006
22-05	FRIEDENSTRASSE	2010
3-11 B	KOPPELHEIDE	3. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG 2001, 4. ÄNDERUNG 2011
16/99	OSTSEECAMP UND FERIENPARK	2001, 1. ÄNDERUNG 2012
23-05	BAHNGELÄNDE	2010, 1. ÄNDERUNG 2012
1-10	ESELSWIESE	2. ÄNDERUNG 1997, 3. ÄNDERUNG 2003, 5. ÄNDERUNG 2010, 6. ÄNDERUNG 2013
17-13	JUGENDKULTURHERBERGE	2014
25-14	MÜHLENBERG	2014
5-6.7-94	MITTE	1999, 1. ÄNDERUNG 2000, 3. ÄNDERUNG 2008, 4. ÄNDERUNG 2012, 5. ÄNDERUNG 2014
4-5-93	WEST	2. ÄNDERUNG 1997, 3. ÄNDERUNG 2004, 4. ÄNDERUNG 2006, 5. ÄNDERUNG 2009, 6. ÄNDERUNG 2010, 7. ÄNDERUNG 2015, 8. ÄNDERUNG 2016
24-14	GRÜNE WIESE	2016
25-14	STRANDVERSORGUNG	2018
29-18	MÜRITZ-OST - NÖRDLICHE STRANDSTRASSE	2018
18-18	EHEMALIGES LANDSCHULHEIM	2018
27-15	BIRKENALLEE 27-31	2018

19 | Mit Bebauungsplänen überplante Flächen

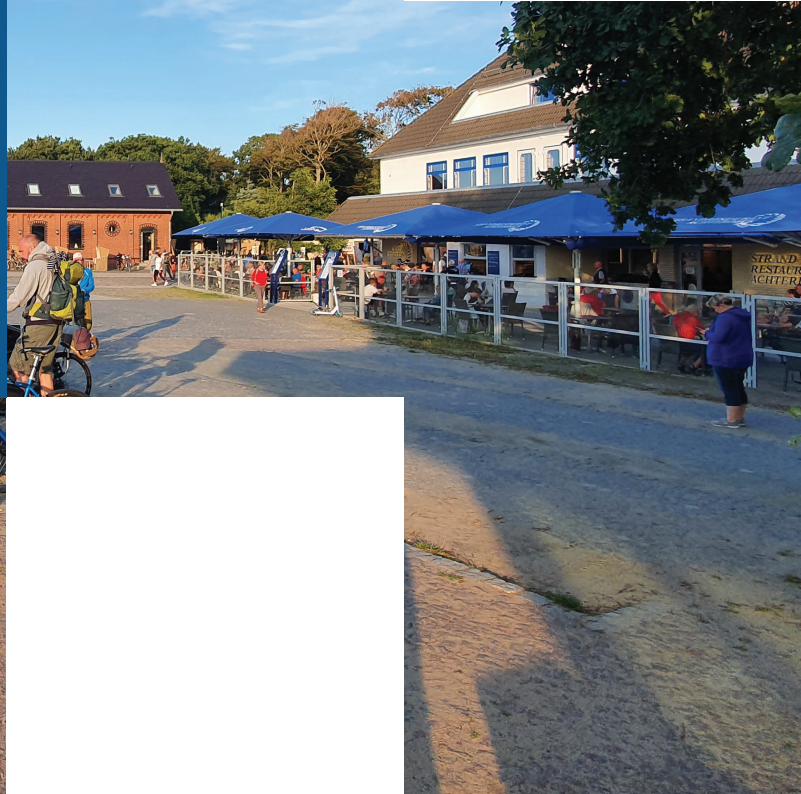
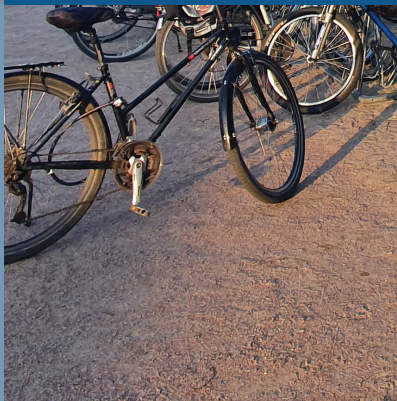
Zusammengefasst besitzt die Gemeinde Graal-Müritz eine besondere Stellung hinsichtlich ihrer geographischen, verwaltungstechnischen und demografischen Lage. Graal-Müritz gehört zwar zum Landkreis Rostock, grenzt jedoch an keine weiteren Gemeinden des Landkreises unmittelbar an. Insbesondere die Ostsee und die umgebenden Waldflächen der Rostocker Heide verhindern ein räumliches Zusammenwirken. Die nächsten Bezugsorte der Gemeinde sind daher im Westen die Hanse- und Universitätsstadt Rostock samt Stadt-Umland-Gebiet und im Osten der Landkreis Vorpommern-Rügen. Ein verbindendes Element stellt lediglich der Tourismus dar, welcher entlang der gesamten Ostseeküste stattfindet. Die übergeordnete Kategorisierung des Ostseeheilbads als Tourismusstandort erlaubt es Graal-Müritz, als amtsfreie Gemeinde unmittelbar unterhalb der Landkreisebene zu agieren. Im Gegensatz zur Region ist darüber hinaus in Graal-Müritz bereits der demografische Wandel hin zu einer Überalterung der Bevölkerung erkennbar. Auf Grundlage all dieser Gegebenheiten besitzt Graal-Müritz eine „Insellage“



(vgl. E.I. BSD 2021; E.I. Stadt- und Regionalplanung Weimar 2021) in der Region, die zu weitgehenden Herausforderungen führt, welche im Rahmen der Bestands- und Bedarfsanalyse in Kapitel 4 näher erläutert werden.



20 | Übersicht aktuell geltender Bebauungspläne Graal-Müritz



# TEIL A

# KAPITEL 03



<b>03</b>	
<b>BETEILIGUNGSPROZESS</b> .....	<b>37</b>
<b>3.1</b> Expert:innengespräche . . . . .	38
<b>3.2</b> Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse . . . . .	39
<b>3.3</b> Zukunftswerkstatt . . . . .	43
<b>3.4</b> Abschlussveranstaltung . . . . .	46
<b>3.5</b> Öffentlichkeitsarbeit . . . . .	47

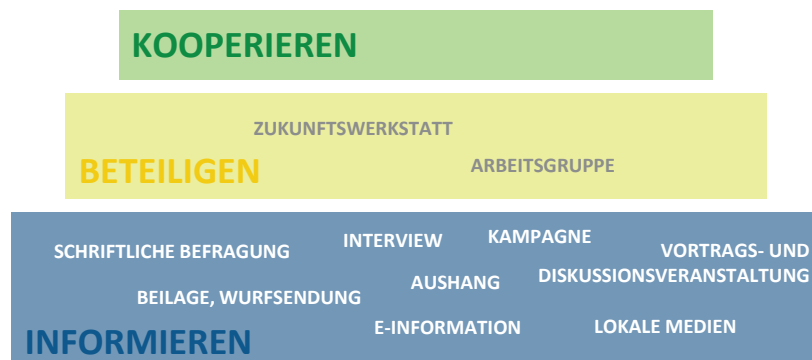
# 3 BETEILIGUNGSPROZESS

Innerhalb dieses Kapitels erfolgt eine Einführung in den Beteiligungsprozess, der im Rahmen der vorliegenden Masterthesis durchgeführt wurde. Nachdem zunächst eine methodische Einordnung der Beteiligungsstufen erfolgt, werden anschließend die Beteiligungsschritte der Expert:innengespräche, der Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse, der Zukunftswerkstatt, der Abschlussveranstaltung sowie der begleitenden Öffentlichkeitsarbeit erläutert.

Ein wichtiger Aspekt bei der Erarbeitung des „Zukunftskonzept Graal-Müritz“ war die breit angelegte Beteiligung der Bewohnerschaft, ansässigen Akteure und Akteurinnen und fachkundigen Expert:innen. Im Vergleich zur sogenannten formellen Beteiligung, welche in § 3 und 4 BauGB für die Bauleitplanung und damit unter anderem für die Neuaufstellung eines Flächennutzungsplans gesetzlich verankert ist, besteht im Rahmen informeller Konzeptionen die Möglichkeit, über verschiedenste Verfahren und Methoden die relevanten Akteure und Akteurinnen frühzeitig und umfassend in den Prozess einzubinden. Das Informelle grenzt sich insofern vom Formellen ab, als dass sich Formalität im Allgemeinen aus formalen Regeln, Gesetzen und Prozessen ergibt (vgl. Helmke, Levitsky 2004: 727). Da es keine Verpflichtungen oder verbindlichen Vereinbarungen zur Aufstellung dieses Zukunftskonzepts gibt, besitzt dieses auch keine Restriktionen oder allgemeingültigen Richtlinien für die inbegriffene Beteiligung.

Die Vorteile eines informellen Beteiligungsverfahrens sind vielfältig. So wird die Planung inhaltlich verbessert, lokales Wissen genutzt, Konflikte vermindert, die Abstimmung beschleunigt sowie die Zufriedenheit und Identifikation mit dem Ergebnis erhöht (vgl. Bischoff et al. 2005: 22f.). Darüber hinaus schafft eine offene und klare Kommunikation über Methoden, Verfahrensschritte und Ergebnisse über den gesamten Prozess hinweg Transparenz, wodurch das Vorhaben von Seiten der Öffentlichkeit legitimiert wird (vgl. Goldschmidt, Sellke, Renn 2014: 157). Eine frühe und fortlaufende Bekanntmachung wichtiger Informationen in der Öffentlichkeit ermöglicht zudem das Erreichen und Informieren nicht am Prozess beteiligter Menschen (vgl. Lindner, Vatter 1996, S. 183).

Die im Folgenden vorgestellten und für die vorliegende Masterthesis angewendeten Beteiligungsformate lassen sich gemäß der Definition von Bischoff et al. aus dem Jahr 2005 den Stufen „Informieren“ sowie „Beteiligen“ zuordnen (siehe Abbildung 21). „Informieren“ beschreibt dabei Partizipationsmethoden, welche die Interessen, das Wissen und die Handlungsmotive der Beteiligten erkunden, sowie die Weitergabe von Informationen entweder einseitig oder durch wechselseitige Kommunikation. Einen Schritt weiter gehen Partizipationsverfahren aus dem Bereich „Beteiligen“. Hier stehen die wechselseitige Dialogprozesse im Vordergrund, bei



21 | Stufen der Beteiligung nach Bischoff et al. (2005) inklusive angewendeter Methoden



denen die aktive Teilhabe und Mitwirkung der Akteure und Akteurinnen am Prozess gefordert wird und am Ende eine Entscheidung von Seiten der Verantwortlichen getroffen wird (vgl. Bischoff et al. 2005: 49f.). Die dritte und letzte Stufe ist das „Kooperieren“. Sie beschreibt Methoden für einen Aushandlungs- und Entscheidungsprozess zwischen vielfältigen Akteuren und Akteurinnen, bei welchem auf der Grundlage eines gemeinsamen Verständnisses der kooperative Prozess gestaltet wird. Im Beteiligungsprozess der vorliegenden Arbeit wurde auf diese letzte Kommunikationsform bewusst verzichtet, da sie sich aufgrund fehlender Strukturen nur eingeschränkt für die breite Öffentlichkeit eignet (vgl. ebd.: 172).

## 3.1 EXPERT:INNENGESPRÄCHE

---

Wie in Kapitel 1.3 „Aufbau und methodisches Vorgehen“ bereits erläutert, wurde sich vielfältiger Methoden zur Informationsbeschaffung und Grundlagenerarbeitung bedient. Diese werden im Rahmen von **Kapitel 4 „Bestands- und Bedarfsanalyse“** und von **Kapitel 6 „Flächennutzungsplan als Strategie für die gemeindliche Entwicklung“** genutzt. Ein Vorgehen war in diesem Zusammenhang das Führen sogenannter „Expert:innengespräche“. Als Expert:innen wurden im Rahmen der vorliegenden Arbeit Personen ausgewählt, die aus ihrer beruflichen Position heraus über besonderes Wissen bezüglich Graal-Müritz verfügen, bereits Erfahrungen mit der Neuaufstellung von Flächennutzungsplänen besitzen oder für die aus beruflichen Gründen die beiden genannten Aspekte zutreffen. Ziel der Expert:innengespräche war es, das lokale Wissen der Expert:innen in die Forschungsarbeit einfließen zu lassen, einen Erfahrungsaustausch zu erreichen und Hintergrundinformationen insbesondere aus der Praxis zu erhalten.

In dem Zeitraum zwischen Mai und Juni 2021 wurden insgesamt fünf qualitative Interviews mit ausgewählten Expert:innen geführt. So wurde die aktuelle **Bürgermeisterin Frau Dr. Benita Chelvier** gemeinsam mit ihrer Kollegin Frau Pogadl aus dem gemeindlichen Bauamt- Bereich Liegenschaften befragt, um einen Einblick in die gemeindliche Entwicklung von Graal-Müritz aus Sicht der Verwaltung zu erhalten. Der Geschäftsführer der **Tourismus- und Kur GmbH** wurde befragt, da Graal-Müritz stark vom Tourismus abhängig ist. Das Expert:innengespräch sollte Einblicke in die beabsichtigte touristische Entwicklung liefern, aber auch vergangene und aktuelle Herausforderungen aufdecken. Das Büro **„Stadt- und Regionalplanung Wismar“** sowie die **„Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung (BSD)“** wurden befragt, da sie bereits im Auftrag der Gemeinde Graal-Müritz an der Ortsentwicklung insbesondere in Bezug auf die Bauleitplanung tätig waren und daher sowohl Fachwissen über Graal-Müritz und die Region als auch über praktische Erfahrungen mit dem Flächennutzungsplan verfügen. Zudem wurde ein Expert:innengespräch mit der **„AC Planergruppe“** aus Itzehoe geführt, die jahrelange Erfahrungen im Bereich der Bauleitplanung besitzen und zum Zeitpunkt der Bearbeitung mit einer Vorbereitung für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für Glückstadt beauftragt waren. Grundsätzlich war jedem Interview-Leitfaden (vgl. Anhang IIIa Interview-Leitfäden Expert:innengespräche) ein Einführungsteil mit Fragen zur Person, dem Bezug zur Thematik und bei Bedarf zu ersten Erfahrungen vorangestellt, um die Gesprächspartner:innen besser kennenzulernen und ihren „Expert:innenstatus“ zu verifizieren. Der Hauptteil des Interview-Leitfadens für das Gespräch mit der Bürgermeisterin Frau Dr. Benita Chelvier war so aufgebaut, dass zunächst Fragen bezüglich der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans gestellt wurde, um

diesbezüglich einen vertiefenden Einblick in die Hintergründe zu erhalten. Anschließend wurden Fragen zu den einzelnen Themenbereichen der Bestands- und Bedarfsanalyse (siehe Kapitel 4 „Bestands- und Bedarfsanalyse“) vorbereitet, um bisherige Entwicklungen und Entscheidungen besser nachvollziehen zu können und einen ersten gemeinsamen Austausch über zukünftige Entwicklungen anzustoßen. Die Fragen im Hauptteil des Leitfadens für das Expert:innengespräch mit der Tourismus- und Kur GmbH haben sich einerseits auf die Darstellung möglicher Konfliktpunkte zwischen dem Tourismus und anderen gemeindlichen Themenbereichen der Bestands- und Bedarfsanalyse konzentriert, andererseits waren die Fragen darauf ausgelegt, aktuell bestehende Herausforderungen im Graal-Müritzer Tourismus sowie seine geplante Entwicklung offenzulegen. Die Interview-Leitfäden der beiden Planungsbüros mit Bezug zu Graal-Müritz beinhalteten zunächst Fragen zu räumlichen Bezügen und Zusammenhängen zwischen dem Ostseeheilbad und seinem Umland, um die Stellung der Gemeinde besser einschätzen zu können. Die anschließenden Fragen zur Konzeption von Ortsentwicklungen sowie zur Aufstellung, den Inhalten und Darstellungen von Flächennutzungsplänen diente dazu, die praktischen Erfahrungen der Planer:innen zu erörtern und eine Einschätzung zu liefern, inwiefern der Flächennutzungsplan geeignet ist, die Ortsentwicklung der Gemeinde Graal-Müritz zu steuern (siehe Kapitel 6.4 „Zusammenfassung der strategischen Leitfäden“). Der Interview-Leitfaden für das Gespräch mit der „AC Planergruppe“ beinhaltete einerseits Fragen zu Steuerungsmöglichkeiten im Rahmen der Ortsentwicklung, andererseits wurde auch hier nach Erfahrungen mit dem Flächennutzungsplan in der Praxis hinsichtlich Aufgabe, Prozess und inhaltlichen Darstellungen gefragt, um die Fähigkeit des Flächennutzungsplans zur Steuerung der Ortsentwicklung der Gemeinde Graal-Müritz bewerten zu können (siehe Kapitel 6.4 „Zusammenfassung der strategischen Leitfäden“). Den Abschluss aller Expert:innengespräche und damit auch der Interview-Leitfäden bildeten Fragen zur perspektivischen und gewünschten Entwicklung der Gemeinde Graal-Müritz, der Region sowie des Flächennutzungsplans und der Steuerung der Ortsentwicklung, um erste Ideen gemeinsam mit den befragten Expert:innen zu diskutieren.

## 3.2 BETEILIGUNG ZUR BESTANDS- UND BEDARFSANALYSE

---

Ein wichtiger Bestandteil des Zukunftskonzepts für Graal-Müritz war die in Kapitel 4 beschriebene **„Bestands- und Bedarfsanalyse“**. Um neben der Ortsbegehung und Recherche das lokale Wissen über Hintergründe, Verhältnisse, Herausforderungen und Stärken der Grundlagenthemen einfließen zu lassen, wurde eine öffentliche Bürgerbeteiligung durchgeführt. Vom 01. bis zum 18. Juli konnte die gesamte Bewohnerschaft und alle lokalen Akteure und Akteurinnen digital oder analog an einer schriftlichen Befragung teilnehmen und dadurch an der gemeinsamen Gestaltung der Ortsentwicklung von Graal-Müritz mitwirken. Unter einer schriftlichen Befragung, wie sie auch im Rahmen dieser Masterthesis durchgeführt wurde, wird das Versenden oder Verteilen von Fragebögen verstanden, die nach der Beantwortung von den Befragten zurückgesandt oder eingesammelt werden. Mithilfe eines standardisierten und strukturierten Fragebogens können schriftliche Befragungen dabei unterstützen, Grundlagendaten zu erheben. (vgl. Bischoff et al. 2005: 52)

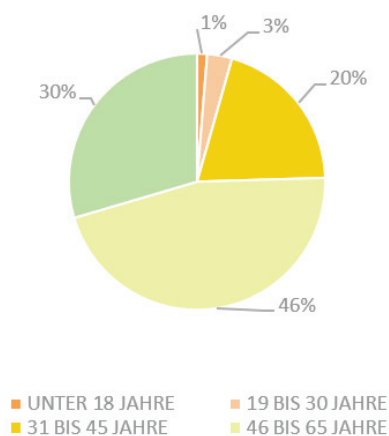
Für die schriftliche Befragung im Rahmen des „Zukunftskonzept Graal-Müritz“ wurden ein **Anschreiben** sowie ein leicht verständlicher und ansprechend gestalteter Fragebogen entwickelt (vgl. Anhang IVb **Fragebogen** Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse). Das Anschreiben beinhaltete Hintergrund und Zweck der schriftlichen Befragung, erläuterte die verschiedenen Teilnahmemöglichkeiten, forderte die Befragten zur Teilnahme auf und enthielt das Logo, die Kontaktdaten, das Abgabedatum sowie die Option, auf Wunsch über weitere Formen der Beteiligung im Rahmen des Arbeitsprozesses informiert zu werden. Zudem befand sich am Ende des Anschreibens eine kleine Informationsbox mit einer Definition zum Flächennutzungsplan. Der Fragebogen, dessen Gestaltung an der Wort-Bild-Marke angepasst war, bestand aus insgesamt 11 offenen, halboffenen und geschlossenen Fragen sowie der Abfrage personenbezogener Daten. In dem Einführungsteil auf den ersten beiden Seiten wurde zunächst anhand offener Fragen nach positiven und verbesserungswürdigen Eigenschaften von Graal-Müritz gefragt sowie um eine Auflistung der drei Lieblingssorte innerhalb der Gemeinde gebeten. Die anschließende Frage 4 bestand aus einer Bewertungsmatrix. Hier konnten die Befragten zentrale Themen, Situationen und Zustände anhand einer vorgegebenen Skala („sehr schlecht“, „schlecht“, „eher schlecht“, „eher gut“, „gut“, „sehr gut“) bewerten. Die zu bewertenden Aspekte wurden dahingehend ausgewählt, dass sie einen Querschnitt aus den Grundlagenthemen abbildeten. Diese einführenden Fragen sollten einen niedrigschwelligen Start in die Befragung gewährleisten und einen kompakten Eindruck schaffen, in welchen Bereichen Handlungsbedarf besteht und welche Aspekte langfristig erhaltenswert sind. Die Fragen 5 bis 8 dienten dazu, auf erste identifizierte Konflikte und potentiellen Entwicklungen näher einzugehen und die Meinung der Bewohnerschaft hierüber abzufragen. So wurde in einer offenen Frage nach Ideen für eine mit den Belangen der Bewohnerschaft verträglichen Tourismusgestaltung gefragt. Mithilfe einer Auswahl von sechs Wohnformen und einem offenen Feld konnten die Befragten ihre Wünsche zur Ausgestaltung der zukünftigen Wohnraumgestaltung mitteilen. Gleichzeitig bestand in einer weiteren Frage die Möglichkeit, Gebäude, Orte, Flächen, Nutzungen etc. zu nennen, wo Sanierungs-, Umnutzungs- oder Nachverdichtungspotentiale gesehen werden. Die Frage zur Beurteilung der potentiellen Umnutzung von Grünflächen und naturräumlichen Schutzgebieten wurde bewusst geschlossen mit drei Antwortmöglichkeiten gestellt, um ein eindeutiges Meinungsbild zu erhalten und dieses quantitativ festzuhalten. Auf dem Fragebogen war zudem die Möglichkeit vermerkt, Kinder und Jugendliche in das Ausfüllen des Fragebogens durch beispielsweise das Erstellen von Fotos, Malereien, Texte etc. einzubeziehen, um diese Zielgruppe gesondert anzusprechen. Der dritte Teil des Fragebogens bestand aus zwei, in die Zukunft gerichteten Fragen sowie einem Kommentarfeld für Kritik, Lob und Anmerkungen. Mit der Frage 9 wurde abgefragt, welche der 12 vorgeschlagenen Themen in Zukunft verstärkt von der Gemeinde verfolgt werden sollten. Zur Auswahl standen „Wohnen“, „Tourismus“, „Klimaschutz und Klimafolgenanpassung“, „Naturschutz und Grünflächen“, „Öffentliche Plätze und zentrale Orte“, „Wirtschaft“, „Bildung“, „Gesundheitsversorgung“, „Kultur und Freizeit“, „Mobilität und Verkehr“, „Digitalisierung“ und „Gemeindeleben und Nachbarschaft“. Die Themen wurde aus den im Vorfeld definierten Grundlagenthemen abgeleitet. Hinter jedem Thema standen beispielhafte Begrifflichkeiten, welche die Inhalte der Themen spezifizierten. Ziel dieser Frage war es, aus der Bewohnerschaft heraus zentrale Themen für die Ortsentwicklung von Graal-Müritz zu identifizieren. Die offene Frage „Wie wünschen Sie sich Graal-Müritz in der Zukunft?“ wurde nicht nur in der Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse gefragt, sondern auch allen Expert:innen gestellt. Sie sollte einen Eindruck liefern, wie Graal-Müritz in der Zukunft aussehen könnte und war prägend für die Formulierung des Zukunftsbilds (siehe Kapitel 7 „Inhaltliche Empfehlungen für die Ortsentwicklung von Graal-Müritz“).

Die Teilnahme an der Befragung war auf zweierlei Wegen möglich: **digital oder analog**. Beide Varianten enthielten die identischen Fragen und Antwortoptionen. Die digitale Variante wurde über Goolge

Formular erstellt und konnte entweder über den im Anschreiben veröffentlichten Link, den dort abgedruckten QR-Code oder direkt über einen Button auf der Startseite des Internetauftritts der Gemeindeverwaltung (siehe Kapitel 3.5 „Öffentlichkeitsarbeit“) aufgerufen werden. Dieses digitale Angebot wurde gewählt, um der Bewohnerschaft und den lokalen Akteuren und Akteurinnen eine unkomplizierte, zeit- und ortsunabhängige Teilnahme an der schriftlichen Befragung zu ermöglichen und somit mehr Menschen zur Mitwirkung zu animieren. Die analoge und damit die gedruckte Form des Fragebogens wurde in der Juli-Ausgabe des Gemeindeguriers beigelegt, welcher postalisch an alle Haushalte in Graal-Müritz zugestellt wird. In Verbindung mit dem für die schriftliche Befragung werbenden Titelbilds des Gemeindeguriers und den aufgehängten Plakaten (siehe Kapitel 3.5 „Öffentlichkeitsarbeit“) konnte so eine gewisse Breitenwirkung für die Beteiligung erreicht werden.

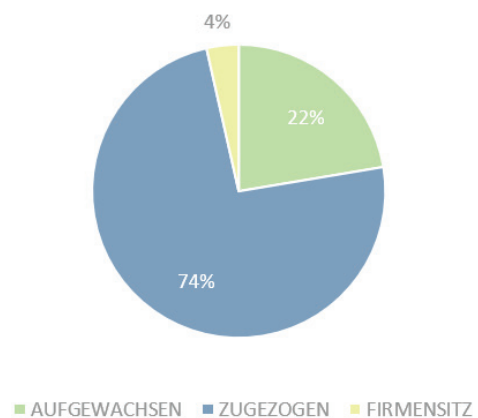
Insgesamt waren es **159 Teilnehmende** an der rund zweiwöchigen schriftlichen Befragung Anfang Juli 2021 zur zukünftigen Ortsentwicklung von Graal-Müritz. Die Auswertung der personenbezogenen Daten zeigt, dass ein Großteil der Befragten im Alter zwischen 46 und 65 Jahren war (siehe Abbildung 22). Immerhin 20 Prozent der Befragten gaben an, zwischen 31 und 45 Jahre alt zu sein. Auch der Anteil der Teilnehmenden über 65 Jahren ist mit 30 Prozent nur ein wenig höher. Lediglich die Beteiligung der Menschen unter 30 Jahren ist sehr gering ausgefallen. Auch die im Fragebogen angebotene Kinder- und Jugendbeteiligung wurde nicht angenommen. Der Altersdurchschnitt der Befragten bildet jedoch im Hinblick auf die Bevölkerungsstruktur von Graal-Müritz (siehe Kapitel 2.3 „Bevölkerungsstruktur“) einen Querschnitt der Bevölkerung ab. Mit 74 Prozent bezeichnete sich ein Großteil der Befragten als „zugezogen“ (siehe Abbildung 23). Immerhin 22 Prozent gaben an in Graal-Müritz „aufgewachsen“ zu sein. Da auch für lokale Akteure und Akteurinnen wie beispielsweise Unternehmen oder Initiativen die Teilnahme an der schriftlichen Befragung möglich war, konnte auch diese Option bei den personenbezogenen Daten ausgewählt werden. Insgesamt 4 Prozent der Teilnehmenden gaben an, ihren Firmensitz in Graal-Müritz zu haben.

ANTEILE DER ALTERSGRUPPEN AN DER BETEILIGUNG ZUR BESTANDS- UND BEDARFSANALYSE



22 | Anteile der Altersgruppen an der Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse

ANTEILE AUFGEWACHSEN, ZUGEZOGEN UND FIRMENSITZ AN DER BETEILIGUNG ZUR BESTANDS- UND BEDARFSANALYSE



23 | Anteile „aufgewachsen“, „zugezogen“ und „Firmensitz“ an der Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse

Neben der schriftlichen Befragung der Bewohnerschaft wurden ebenfalls ein Fragebogen für die **Gemeindevertretung** von Graal-Müritz, inklusive ihrer sachkundigen Einwohner:innen, sowie ein Fragebogen für den gemeinnützigen Verein **„Bürger für Graal-Müritz - Die konstruktive Opposition“**, der als Wählergemeinschaft zusätzlich Kandidierende für die Kommunalwahl aufstellt (vgl. Mitgliederversamm-

lung „Bürger für Graal-Müritz“ 2010: 1, 3), entwickelt. Ziel dieser Befragungen war es, die Kommunalpolitik von Graal-Müritz in den Arbeitsprozess für ein Zukunftskonzept einzubeziehen und zusätzliche Grundlagendaten zu erheben. Da die Befragung in schriftlicher Form, wie bei der oben beschriebenen Bürgerbeteiligung, erfolgt ist und nicht wie die Expert:innengespräche in wechselseitiger Kommunikation mittels eines Interviews stattgefunden hat (siehe Kapitel 3.1 „Expert:innengespräche“), werden sie in dem vorliegenden Kapitel beschrieben.

Die schriftliche Befragung der Gemeindevertretung bestand aus einem Anschreiben, welches Hintergrund und Zweck der schriftlichen Befragung, das Logo, die Kontaktdaten, das Abgabedatum sowie eine Informationsbox zum Flächennutzungsplan enthielt, und einem Fragebogen, dessen Gestaltung an die Wort-Bild-Marke angepasst war (vgl. Anhang Va Fragebogen Beteiligung Gemeindevertretung). Der Fragebogen enthielt insgesamt 21 Fragen. Die beiden Fragen im ersten Teil „Ortsentwicklung“ sollten einerseits räumliche Bezüge und Zusammenhänge zwischen dem Ostseeheilbad und seinem Umland verdeutlichen, andererseits die Bedeutung des Flächennutzungsplans für die gemeindliche Entwicklung aus Sicht der Gemeindevertretung offenbaren, um die Hintergründe für die geplante Neuaufstellung nachzuvollziehen. Der zweite Teil befasste sich mit einer Vielzahl offener Fragen zu den einzelnen Grundlagenthemen, um themenspezifische Einschätzungen, Meinungen und Bewertungen von der Gemeindevertretung zu erhalten. In dem letzten Teil des Fragebogens wurde zunächst die Frage nach potentiellen Sanierungs-, Umnutzungs- oder Nachverdichtungspotentiale gestellt. Gemeinsam mit der Frage zur potentiellen Umnutzung von Kleingarten- und Erholungsflächen sollten mittels dieser Fragen Flächenpotentiale für die zukünftige Ortsentwicklung identifiziert werden. Mit Frage 18 wurde auch die Gemeindevertretung gefragt, welche der 12 vorgeschlagenen Themen in Zukunft verstärkt verfolgt werden sollten. Zur Auswahl standen auch hier die aus den Grundlagenthemen abgeleiteten Themen „Wohnen“, „Tourismus“, „Klimaschutz und Klimafolgenanpassung“, „Naturschutz und Grünflächen“, „Öffentliche Plätze und zentrale Orte“, „Wirtschaft“, „Bildung“, „Gesundheitsversorgung“, „Kultur und Freizeit“, „Mobilität und Verkehr“, „Digitalisierung“ und „Gemeindeleben und Nachbarschaft“. Hinter jedem Thema standen beispielhafte Begrifflichkeiten, welche die Inhalte der Themen spezifizierten. Ziel dieser Frage war es, einen Eindruck zu erhalten, welche Themen aus Sicht der Gemeindevertretung als zentral für die Ortsentwicklung von Graal-Müritz angesehen werden. Den Abschluss des Fragebogens bildete ein Kommentarfeld für Kritik, Lob und Anmerkungen sowie die offene Frage „Wie wünschen Sie sich Graal-Müritz in der Zukunft?“ Letzteres sollte einen Eindruck liefern, wie Graal-Müritz in der Zukunft aussehen könnte und war prägend für die Formulierung des Zukunftsbilds (siehe Kapitel 7 „Inhaltliche Empfehlungen für die Ortsentwicklung von Graal-Müritz“).

Der Fragebogen für die Wählergemeinschaft „Bürger für Graal-Müritz“ (vgl. Anhang VIa Fragebogen „Bürger für Graal-Müritz“) bestand aus insgesamt 22 offen formulierten Fragen. Zunächst wurden Fragen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans gestellt, um diesbezüglich einen vertiefenden Einblick in die Hintergründe und die Sichtweise darauf von Seiten der Opposition zu erhalten. Anschließend wurden vielzählige Fragen zu den einzelnen Grundlagenthemen gestellt, um themenspezifische Einschätzungen, Bewertungen und Hintergründe zu erfahren. Den Abschluss bildeten auch hier wieder Fragen zur zukünftigen Entwicklung von Graal-Müritz, die in das später formulierte Zukunftskonzept eingeflossen sind (siehe Kapitel 7 „Inhaltliche Empfehlungen für die Ortsentwicklung von Graal-Müritz“). So sollte ein Leitziel für die zukünftige Entwicklung formuliert werden, zentrale Themen, die in Zukunft verstärkt von der Gemeinde verfolgt werden sollten, benannt werden sowie Wünsche für die Zukunft von Graal-Müritz ausgesprochen werden.



Der Fragebogen für die Gemeindevertretung wurde am 24. Juni 2021 durch die Bürgermeisterin Frau Dr. Benita Chelvier in der Sitzung der Gemeindevertretung an die Mitglieder:innen ausgeteilt. Im Rahmen der zweiwöchigen Abgabefrist wurden vier ausgefüllte Fragebögen von Gemeindevertreter:innen eingesendet. Der Fragebogen für die schriftliche Befragung der „Bürger für Graal-Müritz“ wurde vereinsintern an die Mitglieder:innen per E-Mail versendet. Innerhalb der zweiwöchigen Abgabefrist zwischen Ende Juni und Anfang Juli 2021 wurden insgesamt fünf Fragebögen beantwortet.

### 3.3 ZUKUNFTSWERKSTATT

Im Rahmen einer weiteren öffentlichen Beteiligung wurde vom 20. bis 22. August 2021 eine „**Zukunftswerkstatt**“ mit insgesamt vier einzelnen Zukunftswerkstätten in Graal-Müritz durchgeführt. Ziel der Zukunftswerkstatt war es, gemeinsam mit der Bewohnerschaft und lokalen Akteur:innen sogenannte „Leitprojekte“ für die auf Grundlage der Bestands- und Bedarfsanalyse entstandenen „Leiziele“ im Rahmen des „Zukunftskonzept für Graal-Müritz“ zu entwickeln und zu diskutieren (siehe Kapitel 7 „Inhaltliche Empfehlungen für die Zukunft von Graal-Müritz“). Um jedes Leitziel gleichermaßen zu behandeln und genügend Zeit mit den Teilnehmenden für die Entwicklung der Leitprojekte zu haben, wurden über das genannte Wochenende hinweg vier, voneinander unabhängige Zukunftswerkstätten durchgeführt (siehe Abbildung 24). Für diese zweite Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde sich für die Methode der Zukunftswerkstatt entschieden, da auf Basis einer Vielzahl kreativer und breitgefächerter Ideen der Teilnehmenden neue Lösungswege zur Erreichung der Leitziele entwickelt werden sollten, deren Handlungsrahmen weitestgehend ergebnisoffen waren (vgl. Bischoff et al. 2005: 139). Eine Zukunftswerkstatt dient dazu, gemeinsam mit Bürger:innen und lokalen Akteur:innen mögliche und unmögliche Zukunftswünsche zu erarbeiten und diese hinsichtlich ihrer Realisierungsmöglichkeiten zu überprüfen (vgl. ebd.: 138).

#### PROGRAMM ZUKUNFTSWERKSTATT

<b>20. AUGUST 2021</b> <b>18.00-20.00 UHR</b>	<b>GRAAL-MÜRITZ BIETET WOHNRAUM UND VERSORGUNGSANGEBOTE FÜR ALLE BEVÖLKERUNGSGRUPPEN</b>
<b>21. AUGUST 2021</b> <b>10.00-12.00 UHR</b>	<b>IN GRAAL-MÜRITZ HERRSCHT EINE BALANCE ZWISCHEN DEM TOURISMUS UND ALLEN GEMEINDLICHEN BELANGEN</b>
<b>21. AUGUST 2021</b> <b>13.00-15.00 UHR</b>	<b>GRAAL-MÜRITZ BETREIBT KONSEQUENT EINE KLIMAFREUNDLICHE UND FLÄCHENSCHONENDE ORTSENTWICKLUNG</b>
<b>22. AUGUST 2021</b> <b>10.00-12.00 UHR</b>	<b>GRAAL-MÜRITZ IST AUF KURZEM WEG, GEMEINSCHAFTLICH UND DIGITAL VERNETZT</b>

24 | Programm der Zukunftswerkstatt in Graal-Müritz vom 20. bis 22. August 2021

Der Ablauf einer Zukunftswerkstatt gliedert sich grundsätzlich in drei Phasen: Kritikphase, Phantasiephase und Verwirklichungsphase (vgl. ebd.: 138). Die Kritikphase bei der Zukunftswerkstatt in Graal-Müritz wurde in Form einer Präsentation vor dem Plenum samt Diskussion abgehalten. In der gemäß der Wort-Bild-Marke gestalteten Präsentation wurden nach einer kurzen Einführung samt Grußwort der Bürgermeisterin Frau Dr. Benita Chelvier der Arbeitsprozess, das Zukunftsbild, eine Übersicht zu den Leitzielen sowie das für die Veranstaltung ausgewählte Leitziel, inklusive seiner inbegriffenen Handlungsbedarfe, vorgestellt. Das formulierte Leitziel und seine themenbezogenen Herausforderungen wurden anschließend im Plenum diskutiert. Eine Daumenabfrage, inwiefern die Teilnehmenden dem vorgestellten Leitziel und seiner inbegriffenen Handlungsbedarfe zustimmen, diente als sogenannter „Eisbrecher“ und erleichterte den Einstieg in eine gemeinsame Diskussion. Die Ergebnisse der Plenumsdiskussionen wurden protokollarisch festgehalten (vgl. Anhang VIId Protokoll Zukunftswerkstatt).



25 | Präsentation im Plenum (links) und Daumenabfrage als Start in die Diskussion (rechts)

Auf Basis dieser Kritikphase fand die Phantasiephase in Form von Arbeitsgruppen statt. Hier wurde den Teilnehmenden die Aufgabenstellung für die Arbeitsgruppe erläutert, indem unter anderem verdeutlicht wurde, dass die Leitprojekte nur eine Möglichkeit zur Erreichung des Leitziels darstellen. Nach der Vorstellung der Aufgabe für die Arbeitsgruppen konnten die Teilnehmende in jeder der vier Zukunftswerkstätten mittels Handzeichen angeben, für welches der dem Leitziel untergeordneten Themen sie sich besonders interessieren. Darauf basierend wurden jeweils zwei Arbeitsgruppen gebildet, die an getrennten Tischen ihr Leitprojekt erarbeiteten. Die Arbeitsgruppenphase an den Tischen bestand grundsätzlich aus vier Bausteinen: Ideen sammeln, Leitprojekt auswählen, Leitprojekt ausarbeiten und Leitprojekt überprüfen und reflektieren (Verwirklichungsphase). Am Anfang jeder Arbeitsgruppe durften die Teilnehmenden ihre Ideen, Wünsche und Projektansätze auf Moderationskarten notieren, die aus ihrer Sicht zur Erreichung des Leitziels maßgeblich beitragen. Im Anschluss an eine unkommentierte Vorstellungsrunde dieser Vorschläge sollte sich die Arbeitsgruppe auf Basis der vorliegenden Ideen auf ein Leitprojekt einigen. Ob dieses Leitprojekt sich aus mehreren Ideen zusammensetzt oder die Mehrheit der Arbeitsgruppe eine Idee zur Erreichung des Leitziels als besonders geeignet empfindet, war den Teilnehmenden selbst überlassen. Auch die Entwicklung von begleitenden Projekten war möglich. Die anschließende Ausarbeitung und Reflektion des Leitprojekts wurde durch das Ausfüllen vorbereiteter Plakate unterstützt, die einerseits eine Karte zum Einzeichnen potentieller Standorte beinhalteten,

andererseits Platz zum Notieren eines Titels, einer Beschreibung, zuständiger und betroffener Akteure und Akteurinnen, von Finanzierungsmöglichkeiten sowie von Herausforderungen und Potentialen, die mit dem Leitprojekt einhergehen, bereitstellten (vgl. Anhang VIId Protokoll Zukunftswerkstatt). Die Arbeitsgruppen wurden durch eine gezielte Moderation in ihrem Erarbeitungsprozess unterstützt. Den Abschluss der jeweiligen Zukunftswerkstatt bildete eine gegenseitige Vorstellung der Leitprojekte durch einen Arbeitsgruppenteilnehmenden mit anschließendem Feedback sowie ein Abschlusswort. Die Ergebnisse der Arbeitsgruppen werden in Kapitel 7 „Inhaltliche Empfehlungen für die Ortsentwicklung von Graal-Müritz“ vorgestellt.



26 | Arbeitsgruppenphase in der Zukunftswerkstatt

Die Einladung zur Zukunftswerkstatt (vgl. Anhang VIIa Einladung Zukunftswerkstatt) wurde in der August-Ausgabe des „Gemeindekurier“, auf der Startseite der Internetpräsenz der Gemeindeverwaltung sowie zwei Wochen vor Veranstaltungsbeginn öffentlich ausgehängt, um eine möglichst hohe Aufmerksamkeit zu generieren (siehe Kapitel 3.5 „Öffentlichkeitsarbeit“). Zudem wurden rund 62 ausgewählte lokale Akteure und Akteurinnen aus den verschiedensten Bereichen sowie die Bewohner:innen, welche sich in der ersten Beteiligung per E-Mail für weitere Beteiligungsformate angemeldet haben, mittels eines Einladungsschreibens per Mail angeschrieben (vgl. Anhang VIIb Einladungs mailing Zukunftswerkstatt). Auch die Wahl der Veranstaltungstage von Freitagabend, Samstag und Sonntagmorgen diente dazu, die Teilnahme an der Zukunftswerkstatt für möglichst viele Bewohner:innen und lokale Akteure und Akteurinnen zu ermöglichen. Insgesamt waren es **10 bis 15 Teilnehmende** pro Zukunftswerkstatt, sodass die Größe der Arbeitsgruppen zu einem konstruktiven Arbeitsprozess beigetragen hat. Der Anteil der Bewohnerschaft und der lokalen Akteure und Akteurinnen war nahezu gleich.

Als Veranstaltungsort wurde das Haus des Gastes gewählt, da hier aufgrund regelmäßiger Veranstaltungen entsprechende Räumlichkeiten für die Durchführung der Zukunftswerkstatt zur Verfügung standen. Wegen der anhaltenden Einschränkungen im Zusammenhang mit dem Coronavirus mussten sich die Teilnehmenden unter Angabe ihrer Kontaktdaten für die Zukunftswerkstatt frühzeitig anmelden. Darüber hinaus wurden während der gesamten Zukunftswerkstatt die aktuellen Abstands- und Hygieneregeln eingehalten.

## 3.4 ABSCHLUSSVERANSTALTUNG

---

Am 12. November 2021 von 18.00 bis 20.00 wurden im Rahmen einer öffentlichen **Abschlussveranstaltung** die Ergebnisse der Masterthesis und damit das „Zukunftskonzept Graal-Müritz“ in der Gemeinde vorgestellt. Die Abschlussveranstaltung in Graal-Müritz wurde in Form einer Präsentation vor dem Plenum samt Diskussion abgehalten. In der gemäß der Wort-Bild-Marke gestalteten Präsentation wurden nach einer kurzen Einführung samt Grußwort des Bürgervorstehers Jörg Griesse die Bestands- und Bedarfsanalyse für Graal-Müritz, das Instrument Flächennutzungsplan sowie das „Zukunftskonzept Graal-Müritz“ inklusive inhaltlicher und strategischer Empfehlungen an die Gemeinde vorgestellt (vgl. Anhang VIIIc Präsentation Abschlussveranstaltung). Im Anschluss an den Themenblock zu den inhaltlichen Empfehlungen für die Ortsentwicklung von Graal-Müritz wurden diese im Plenum gemeinsam diskutiert. Auch nach dem Themenblock zu den strategischen Empfehlungen für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Graal-Müritz fand eine Diskussionsrunde mit dem Plenum statt. Die Ergebnisse der Plenumsdiskussionen wurden protokollarisch festgehalten (vgl. Anhang VIII d Protokoll Plenumsdiskussion Abschlussveranstaltung). Ziel der Abschlussveranstaltung war es, einerseits die Ergebnisse offen und transparent in der Gemeinde Graal-Müritz zu präsentieren, andererseits die Meinung der Bewohnerschaft und lokalen Akteur:innen zu den Ergebnissen einzuholen und diese damit zu reflektieren. Mit Hilfe eines am Ausgang positionierten Plakats wurden die Teilnehmenden beim Verlassen der Abschlussveranstaltung daher um eine Bewertung der inhaltlichen und strategischen Empfehlungen sowie um eine Bewertung des Beteiligungsprozesses gebeten (vgl. Anhang VIII e Bewertungsplakat Abschlussveranstaltung). Damit sollten auch Teilnehmende angesprochen werden, die sich zuvor im Plenum nicht geäußert haben oder sich nicht äußern wollten.

Die Einladung zur Abschlussveranstaltung (vgl. Anhang VIII a Einladung Abschlussveranstaltung) wurde in der November-Ausgabe des „Gemeindekurier“, auf der Startseite der Internetpräsenz der Gemeindeverwaltung sowie zwei Wochen vor Veranstaltungsbeginn öffentlich ausgehängt, um eine möglichst hohe Aufmerksamkeit zu generieren (siehe Kapitel 3.5 „Öffentlichkeitsarbeit“). Zudem wurden rund 62 ausgewählte lokale Akteure und Akteurinnen aus den verschiedensten Bereichen sowie die Bewohner:innen, welche sich in der ersten Beteiligung per E-Mail für weitere Beteiligungsformate angemeldet haben, erneut mittels eines Einladungsschreibens per Mail angeschrieben (vgl. Anhang VII b Einladungs mailing Abschlussveranstaltung). Insgesamt waren es **rund 45 Teilnehmende** an der Abschlussveranstaltung.

Als Veranstaltungsort wurde das Haus des Gastes gewählt, da hier aufgrund regelmäßiger Veranstaltungen entsprechende Räumlichkeiten für die Durchführung der Abschlussveranstaltung zur Verfügung standen. Wegen der anhaltenden Einschränkungen im Zusammenhang mit dem Coronavirus wurden während der Abschlussveranstaltung die aktuellen Abstands- und Hygieneregeln eingehalten.





27 | Präsentation im Plenum bei der Abschlussveranstaltung

## 3.5 ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

Die Erarbeitung des Zukunftskonzepts für die Gemeinde Graal-Müritz wurde über den gesamten Prozess hinweg von einer stetigen Öffentlichkeitsarbeit begleitet. Sie sollte dem oben genannten Anspruch gerecht werden, eine offene und klare Kommunikation gegenüber der Bewohnerschaft und den Akteur:innen von Graal-Müritz hinsichtlich aktueller Schritte und Ergebnisse zu betreiben. Basierend auf dem Wissen, dass die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans in der Gemeinde Graal-Müritz bereits mehrfach gescheitert war (siehe Kapitel 1.1 „Ausgangslage und Auftrag“), wurde von den Autorinnen die Entscheidung getroffen, im Rahmen einer Kampagne frühzeitig Informations- und Überzeugungsarbeit für das Zukunftskonzept und die damit einhergehende Ortsentwicklung zu leisten. Unter einer „Kampagne“ wird dabei eine auf ein klares Ziel ausgerichtete, zeitlich begrenzte und von einem Akteur oder einer Akteurin gesteuerte Informationsarbeit verstanden, die sich mehrerer Methoden, Formen und Medien bedient und dadurch eine gewisse Aufmerksamkeit generiert (vgl. Bischoff et al. 2005: 82f.). Im Folgenden werden die einzelnen Bestandteile dieser an die breite Öffentlichkeit gerichteten Kampagne im Rahmen des Zukunftskonzepts für Graal-Müritz dargestellt.

Ein wesentlicher Bestandteil der Öffentlichkeitsarbeit war die Entstehung einer sogenannten **Wort-Bild-Marke**. Sie findet ihren Ausdruck in dem eigens entwickelten **Logo** (siehe Abbildung 28) sowie in allen veröffentlichten Materialien. Ziel der Wort-Bild-Marke war das Schaffen eines Wiedererkennungswertes. Der Satz „Gemeinsam ZUKUNFT GESTALTEN zwischen MEER und WALD“ bezieht sich einerseits auf das Ziel, in gemeinschaftlicher Ausarbeitung mit den Bewohner:innen und zentralen Akteur:innen die zukünftige Ortsentwicklung von Graal-Müritz zu konzipieren, andererseits auf die besondere Lage der Gemeinde zwischen der Ostsee und der „Rostocker Heide“, die gleichzeitig identitätsstiftend ist (siehe Kapitel 2 „Allgemeine Rahmenbedingungen und Einordnung in den Planungskontext“). Die beigefüg-



ten, piktogrammartigen Bildelemente des Logos unterstützen diese Aussage, indem statt der Gemeinde Graal-Müritz ein Pfeil als Symbol der Entwicklung zwischen der ikonischen Darstellung von Meer und Wald dargestellt wird. Die Kolorierung der Wort-Bild-Marke und des Logos beruht auf der Farbgebung des Wappens von Graal-Müritz und signalisiert damit eine Verbindung und Zugehörigkeit zur Gemeindeverwaltung.

# Gemeinsam ZUKUNFT GESTALTEN

zwischen MEER

und WALD



Ortsentwicklung Graal-Müritz

28 | Logo für die Ortsentwicklung von Graal-Müritz

Zu Beginn jeden Monats wird der „Gemeindekurier Ostseeheilbad Graal-Müritz“, auch Gemeindekurier, veröffentlicht. Der **Gemeindekurier** ist das Mitteilungsblatt der Gemeinde und dient gemäß seines Redaktionsstatuts der Kommunikation zwischen Gemeindeverwaltung und Bevölkerung. Er wird allen Haushalte in Graal-Müritz kostenfrei zur Verfügung gestellt und postalisch zugestellt. (vgl. Chelvier 2020a: 1f.) Im Rahmen der kampagnenorientierten Öffentlichkeitsarbeit wurde von Juni bis Dezember 2021 in jeder Ausgabe des Gemeindekurier über den aktuellen Stand der vorliegenden Masterthesis berichtet (vgl. Anhang IX. Beiträge im Gemeindekurier ). Zudem wurde die Ausgabe im Juli 2021 dafür genutzt, die Bearbeiterinnen des Zukunftskonzeptes öffentlich vorzustellen sowie mittels des Titelbilds (siehe Abbildung 29) und einer Beilage Aufmerksamkeit für die zu dem Zeitpunkt angelaufene Beteiligung (siehe Kapitel 3.2 „Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse“) zu schaffen.

Ein weitere, angewandte Methode in der Öffentlichkeit für Veranstaltungen und Verfahrensschritte wie die Beteiligung (siehe Kapitel 3.2 „Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse“) oder die Zukunftswerkstatt (siehe Kapitel 3.3 „Zukunftswerkstatt“) zu werben, war das **Aushängen von Plakaten** sowie Veröffentlichungen auf der Startseite vom **Internetauftritt der Gemeindeverwaltung**. Am sogenannten „Schwarzen Brett“ vor und im Rathaus wurden mindestens zwei Wochen vor Veranstaltungs- und Beteiligungsbeginn Plakate, die entsprechend der Wort-Bild-Marke gestaltet waren, mit allen wichtigen Informationen zum Event platziert (siehe Abbildung 30). Zeitgleich wurden die Einladungen zu den Beteiligungsformaten auf der Internetseite der Gemeindeverwaltung veröffentlicht (vgl. Anhang IVa Einladung Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse; vgl. Anhang VIIa Einladung Zukunftswerkstatt; vgl. Anhang VIIIa Einladung Abschlussveranstaltung). Ziel der Aushänge und der Internetpräsenz war es, die Reichweite für diese speziellen Themen zu erhöhen und die veröffentlichten Termine dauerhaft präsent in der Gemeinde zu halten.





# Gemeindekurier

Ostseeheilbad  
Graal-Müritz

Mitteilungsblatt der Gemeinde Graal-Müritz

Gemeinde: Graal-Müritz, Ribnitzer Str. 21

Sprechzeiten: Di. 9.00 – 11.30 Uhr und 13.00 – 18.00 Uhr, Do. 9.00 – 12.00 Uhr und 14.00 – 17.00 Uhr und nach Vereinbarung

30. Jahrgang

1. Juli 2021

07/2021

Gemeinsam **ZUKUNFT GESTALTEN**  
zwischen **MEER**  
und **WALD**



Ortsentwicklung Graal-Müritz

**MACHEN SIE MIT!**

**BETEILIGUNG ORTSENTWICKLUNG GRAAL-MÜRITZ**  
Fragebogen beiliegend





30 | Beispielhafter Aushang von Plakaten

Medienbasierte Öffentlichkeitsarbeit dient zwar der Information von Bewohnerschaft und Akteur:innen, aber im Gegensatz zur wechselseitigen Kommunikation auf beispielsweise Veranstaltungen werden Reaktionen auf diese Informationsweitergabe nicht erfasst (vgl. Bischoff et al. 2005: 73). Um diesem Kommunikationsdefizit entgegenzuwirken, wurde für die Erarbeitung der vorliegenden Masterthesis die **E-Mailadresse „ortsentwicklung@gemeinde-graalmueritz.de“** eingerichtet. Die Domain entspricht dabei den E-Mailadressen der Gemeindeverwaltung und besitzt somit einen offiziellen und vertrauenswürdigen Charakter. Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit wurde die E-Mailadresse in allen veröffentlichten Materialien als Kontaktadresse angegeben. Die eingegangenen Rückfragen, Anmerkungen und Anmeldungen wurden dabei lediglich von den Autorinnen der vorliegenden Masterthesis eingesehen und beantwortet. Inwieweit diese Möglichkeit zur Kontaktaufnahme und wechselseitigen Kommunikation erfolgreich war, zeigt sich in der kurzfristigen Teilnahme an einer **Mitgliederversammlung des Heimatvereins** am 21. Juli 2021. In einer E-Mail hatte der Heimatverein zu einer kleinen Fragestunde rund um das Thema Weiterentwicklung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Graal-Müritz eingeladen. Entsprechend dem Kampagnenziel, möglichst umfangreich, dialogorientiert und offen mit der Bewohnerschaft in Graal-Müritz zu kommunizieren, wurde die Einladung dankend angenommen. Die

Mitgliederversammlung wurde daher zum Anlass genommen, im Rahmen der einstündigen Teilnahme über den aktuellen Stand der Bearbeitung zu berichten und offene Rückfragen zu beantworten.

Aufgrund von zeitlichen Kapazitäten wurde im Zuge der Öffentlichkeitsarbeit auf das Einbeziehen lokaler Medien außerhalb des Gemeindegremiums bewusst verzichtet. Trotzdem haben die Geschehnisse im Zusammenhang mit dem Zukunftskonzept in Graal-Müritz die lokale Presse erreicht, sodass im Laufe der Bearbeitung **zwei Zeitungsartikel** dazu erschienen sind (vgl. Anhang X. Zeitungsartikel zur Masterthesis). Der Artikel in der Schweriner Volkszeitung vom 04. Juli 2021 mit dem Titel „Graal-Müritzer sollen Ziele für zukünftige Entwicklung bestimmen“ warb auf Grundlage des Einladungsschreibens für die Bürgerbeteiligung und hat zur Teilnahme daran aufgerufen. In dem Artikel in der Ostsee-Zeitung vom 24. August 2021 wurde, basierend auf der Teilnahme der Autorin am letzten Termin, ausführlich über die Zukunftswerkstatt und den bisherigen Arbeitsprozess berichtet. Die Berichterstattung in der lokalen Presse wurde dankend angenommen, da sie eine zusätzliche Öffentlichkeit erreicht (Bischoff et al. 2005: 79).



# TEIL A

# KAPITEL 04



<b>04</b>	
<b>BESTANDS- UND BEDARFSANALYSE.....</b>	<b>53</b>
<b>4.1 Wohnraum(-entwicklung) .....</b>	<b>53</b>
<b>4.1.1 Bestandsbeschreibung</b>	54
<b>4.1.2 Ergebnisdarstellung der Beteiligung</b>	61
<b>4.1.3 Zusammenfassung der Handlungsbedarfe</b>	63
<b>4.2 Grünräume und Wasserflächen .....</b>	<b>66</b>
<b>4.2.1 Bestandsbeschreibung</b>	66
<b>4.2.2 Ergebnisdarstellung der Beteiligung</b>	79
<b>4.2.3 Zusammenfassung der Handlungsbedarfe</b>	80

<b>4.3 Klimawandel und Klimaanpassung .....</b>	<b>82</b>
<b>4.3.1 Bestandsbeschreibung</b>	82
<b>4.3.2 Ergebnisdarstellung der Beteiligung</b>	88
<b>4.3.3 Zusammenfassung der Handlungsbedarfe</b>	88
<b>4.4 Mobilität und Erschließung .....</b>	<b>90</b>
<b>4.4.1 Bestandsbeschreibung</b>	90
<b>4.4.2 Ergebnisdarstellung der Beteiligung</b>	100
<b>4.4.3 Zusammenfassung der Handlungsbedarfe</b>	102
<b>4.5 Wirtschaft .....</b>	<b>105</b>
<b>4.5.1 Bestandsbeschreibung</b>	105
<b>4.5.2 Ergebnisdarstellung der Beteiligung</b>	113
<b>4.5.3 Zusammenfassung der Handlungsbedarfe</b>	115
<b>4.6 Tourismus.....</b>	<b>118</b>
<b>4.6.1 Bestandsbeschreibung</b>	118
<b>4.6.2 Ergebnisdarstellung der Beteiligung</b>	128
<b>4.6.3 Zusammenfassung der Handlungsbedarfe</b>	131
<b>4.7 Gemeindeleben und Ortsbild.....</b>	<b>133</b>
<b>4.7.1 Bestandsbeschreibung</b>	134
<b>4.7.2 Ergebnisdarstellung der Beteiligung</b>	141
<b>4.7.3 Zusammenfassung der Handlungsbedarfe</b>	143
<b>4.8 Darstellung der themenübergreifenden Wechselwirkungen .....</b>	<b>146</b>



# 4 BESTANDS- UND BEDARFSANALYSE

Innerhalb dieses Kapitels werden die Handlungsbedarfe für die zukünftige Ortsentwicklung der Gemeinde Graal-Müritz hergeleitet. Dazu erfolgt eine Bestandsbeschreibung für alle relevanten Grundlagenthemen. Die Grundlagenthemen gliedern sich in die voneinander abzugrenzenden Themen „Wohnraum(-entwicklung)“, „Grünräume und Wasserflächen“, „Klimawandel und Klimaanpassung“, „Mobilität und Erschließung“, „Wirtschaft“, „Tourismus“ sowie „Gemeindeleben und Ortsbild“ (siehe Abbildung 31). Nach der jeweiligen Bestandsbeschreibung des Themas für die Region sowie die Gemeinde Graal-Müritz, folgt eine themenbezogene Ergebnisdarstellung der Beteiligung. In dieser werden die ergänzenden Erkenntnisse aus den Expert:innengesprächen sowie der Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse (siehe Kapitel 3 „Beteiligungsprozess“) dargestellt. Anschließend werden für jedes der sieben Grundlagenthemen die sich aus diesen Beschreibungen ergebenden Handlungsbedarfe zusammengefasst. Zuletzt werden zudem themenübergreifende Wechselwirkungen zwischen den Grundlagenthemen dargestellt.



31 | Übersicht über die Grundlagenthemen der Bestands- und Bedarfsanalyse



## 4.1 WOHNRAUM(-ENTWICKLUNG)

Der Begriff des Wohnungsmarkts umfasst überwiegend lokal organisierte Märkte, in denen das Gut des verfügbaren Wohnraums über die Ausgestaltung des Angebots und der Nachfrage bestimmt wird. Der Wohnungsmarkt besitzt hierbei gegenüber anderen Märkten der sozialen Marktwirtschaft Besonderheiten. Zum einen stellt Wohnraum ein Grundbedürfnis der Bevölkerung dar und betrifft daher annähernd alle Bevölkerungsgruppen. Gleichzeitig besitzt der Wohnraum einen heterogenen Gebrauchswert, der jedoch gesellschaftlichen und sozialpolitischen Prozessen ausgesetzt ist. Weitere Besonderheiten des

Wohnraums liegen in seiner Standortgebundenheit und Dauerhaftigkeit (vgl. Kofner 2004: 1ff.).

Der deutsche Wohnungsmarkt gliedert sich in verschiedene Teilmärkte: Den Wohnungsnutzungsmarkt (Mietmarkt), den Wohnungsbedstandsmarkt und den Wohnungsbaumarkt (Produktion und Abriss). Die Teilmärkte sind nicht in sich abgeschlossen, sondern über den Marktmechanismus miteinander verbunden. Ungleichgewichte auf einem Teilmarkt wirken sich über den Preismechanismus auf benachbarte Teilmärkte aus (vgl. Spieker 2005: 88).

#### 4.1.1 BESTANDBESCHREIBUNG

---

Im Rahmen der Bestandsbeschreibung wird zunächst die Entwicklung des regionalen Wohnungsmarktes in Ostdeutschland näher beleuchtet. Anschließend wird der Zusammenhang zwischen dem demografischen Wandel, gesellschaftlichen Trends und dem Wohnungsmarkt sowie deren Bezug zum Wohnungsmarkt in Graal-Müritz dargestellt. Abschließend erfolgt eine Zusammenfassung des Wohnungsbestandes und seiner Entwicklung, der Wohnraumqualitäten sowie der aktuellen Wohnungsbauprojekte in der Gemeinde.

Für die Untersuchung der Wohnraumentwicklung lohnt sich eine kurze Betrachtung der ost- und westdeutschen Wohnungsmärkte, da die Wiedervereinigung Deutschlands bis heute Auswirkungen auf diese nach sich zieht. Insgesamt ist zu beobachten, dass sich insbesondere die ostdeutschen Wohnungsmärkte, zu denen auch der Wohnungsmarkt von Graal-Müritz gezählt wird, seit der Wiedervereinigung stark gewandelt haben. Diese Wandlung wird insbesondere bei der Betrachtung der immobilienökonomischen Kennzahlen wie die Bautätigkeit, die Mieten, die Immobilienpreise, der Leerstand oder die Eigentumsquoten deutlich. Im Rahmen der Transformation der planwirtschaftlichen Wohnungswirtschaft in einen funktionierenden Wohnungsmarkt konnte innerhalb von 10 Jahren durch einen Bauboom der drastische Wohnungsmangel in den neuen Bundesländern abgebaut werden. Insbesondere wurde der Bau von Mietwohnungen hierbei gefördert, was kritisch betrachtet, zu einem Wohnungsüberschuss in den 2000er Jahren führte und somit das Abbauen von einem Überangebot von Wohnungen zur Folge hatte. Die fehlgeleiteten Ansätze der Förderpolitik wurden erkannt und es wurde vermehrt in die bestehende Bausubstanz und die Sanierung der Stadtkerne investiert. 25 Jahre nach der Wiedervereinigung haben sich die Wohnungsmärkte in Ost- und Westdeutschland deutlich angenähert, sodass zunehmend ein Gleichgewicht besteht. Mittlerweile sind auch in den neuen Bundesländern, vergleichbar zu den alten Bundesländern, Wachstumszentren als auch von Schrumpfung betroffene Regionen erkennbar. Trotzdem ist festzustellen, dass bis heute in den neuen Bundesländern durchschnittlich eine niedrigere Eigentumsquote und ein niedrigeres Preisniveau auf dem Wohnungsmarkt vorzufinden sind (vgl. Henger, Voigtländer 2015: 1ff.). Neben der Sanierung und Vitalisierung der Innenstädte sollten im Rahmen der Städtebauförderung von 1991 bis 2001 mit einer Fördermittelsumme von rund 3,3 Mrd. Deutsche Mark auch baukulturelles Erbe der Städte erhalten sowie der Tourismus gefördert werden (vgl. Kutzki 2001: 597). Darauf aufbauend wurden im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau Ost“ im Zeitraum 2002 bis 2009 nochmals insgesamt 2,5 Mrd. Euro von der öffentlichen Hand für den Rückbau von Wohnungen und die Aufwertung der Stadtquartiere nachhaltig investiert. Investoren, Wohnungspolitik und die Öffentlichkeit sollten in Zukunft ihren Blick jedoch weniger auf die Unterschiede zwischen Ost und West richten, sondern allgemein zwischen wachsenden und schrumpfenden Regionen differenzieren (vgl. Henger, Voigtländer 2015: 1ff.).

Graal-Müritz ist im Jahr 1991 in das **Städtebauförderungsprogramm** des Landes Mecklenburg-Vorpommern aufgenommen worden. Als Sanierungsgebiet wurden weite Teile des südlichen Ortsteils Graal festgelegt, zwischen Parkstraße, Lindenweg, Alexandrastraße bis hin zur Kastanienallee. Wichtiger Bestandteil der Sanierungsmaßnahmen waren neben der Sanierung von Straßenräumen auch die Sanierung und Wiederherstellung des baukulturellen Erbes. Das Gebäude an der Kurstraße 1 bekam beispielsweise seine ursprüngliche Fassade mit der besonderen Fensterteilung, Fassadengliederung und den offenen Balkonen zurück. Auch ein historisches Gebäude an der Kurstraße 16/18 zeigt ein positives Beispiel der Gesamtmodernisierung und Aufwertung des Ortsbilds. Zu einem positiven Ortsbild trägt ebenso die Sanierung des historischen Gebäudes an der Kurstraße 26 bei. Das alte Pensionsgebäude erhielt seine typischen Giebel zurück (vgl. Gemeinde Graal-Müritz 2001: 4ff.). Das Ortsbild sowie weitere Satzungen der Gemeinde werden in Kapitel 4.7 „Gemeindeleben und Ortsbild“ näher erläutert.



32 | Gebäude mit historischer Bedeutung in Graal-Müritz

Neben den historischen-geographischen Unterschieden in der Wohnraumentwicklung besitzt auch der **demografische Wandel** Einfluss auf die Entwicklung der Wohnungsmärkte. Die Bevölkerungsentwicklung, die Altersstruktur sowie der Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum bestimmen die Nachfrageseite der regionalen Wohnungsmärkte. Dabei spielen die bereits in Kapitel 2.3 „Bevölkerungsstruktur“ beschriebenen Einflussgrößen der Geburten- beziehungsweise Sterbeüberschüsse sowie der Wanderungssaldo eine direkte Rolle. Diese bilden gemeinsam mit gesellschaftlichen Trends in der Haushaltsbildung sowie dem verfügbaren Haushaltseinkommen wichtige Nachfragefaktoren (vgl. Henger, Voigtländer 2015: 8).

Die Auswirkungen der **gesellschaftlichen Trends** auf den Wohnungsmarkt sind hierbei differenziert zu betrachten. Der Rückgang der Haushaltsgrößen wirkt sich beispielsweise unmittelbar auf die Nachfrageentwicklung aus. Hinter der Entwicklung der Haushaltsgrößen stehen unter anderem die Überalterung der Bevölkerung, die Singularisierung und sinkende Kinderzahlen, deren Entwicklung von komplexen gesellschaftlichen Veränderungen herrühren. Zudem werden diese Phänomene die Steigerungen in der Wohnflächeninanspruchnahme zukünftig noch weiter verstärken. Ein weiterer gesellschaftlicher Trend ist die Veränderung der Verhältnisse zwischen Arbeit und Wohnen. Zunehmend verschwimmen hier die klassischen Grenzen wie beispielsweise durch Homeoffice oder eine zunehmend arbeitnehmer:innenfreundliche Büroumgebung, sodass sich auch hierdurch die Nachfrage aufgrund von veränderten

Ansprüchen an Wohnungsgrößen und -zuschnitten verändern wird. Ein prominenter gesellschaftlicher Trend ist ebenso die zunehmende Attraktivität des städtischen Wohnens. Trotz Phasen der sogenannten „Stadtflucht“ ist das städtische Leben aufgrund seiner Ballung von urbanem Wohnen, Arbeiten und Freizeit weiterhin attraktiver als ein ländliches Leben. Die Wahl des Wohnstandorts ist hierbei immer mehr eine Preisfrage, da die Bodenpreise beispielsweise in Städten immer weiter steigen. Möglicherweise hängt der Trend zum städtischen Wohnen auch mit der fortschreitenden Alterung der Bevölkerung zusammen. Aufgrund der Strukturdefizite einiger ländlicher Regionen bieten sich dort für das Leben mit altersbedingten Anforderungen eine Vielzahl von Herausforderungen wie beispielsweise die Mobilität oder die Versorgung mit medizinischen Angeboten. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass aufgrund der gesellschaftlichen Trendentwicklung trotz der Folgen des demografischen Wandels nicht von einem generellen Nachfragerückgang auf dem Wohnungsmarkt ausgegangen werden kann. Gleichzeitig werden vermehrt Regionen mit Angebotsüberhängen anderen Regionen mit deutlichen Engpässen in der Wohnraumversorgung gegenüberstehen (vgl. Waltersbacher 2006: 123 ff.). Diese allgemeinen Aspekte und Herausforderungen von Wohnungsmärkten finden sich auch auf dem Wohnungsmarkt von Graal-Müritz wider.

Durch die Betrachtung der **Bodenpreise** in Mecklenburg-Vorpommern zeigt sich eine starke Differenz zwischen den höchsten und niedrigsten Kaufpreisen pro Quadratmeter. Der durchschnittliche Bodenpreis liegt in Mecklenburg-Vorpommern bei 130 Euro pro Quadratmeter. Bedeutsam für die Höhe des Bodenpreises sind hierbei die Lage, die Größe des Grundstücks, die vorhandene Erschließung sowie vorliegende Baugenehmigungen. Die drei (Land-)Kreise beziehungsweise kreisfreien Städte, die durchschnittlich die teuersten Quadratmeterpreise in Mecklenburg-Vorpommern aufweisen, sind Vorpommern-Rügen, die Hanse- und Universitätsstadt Rostock und der Landkreis Rostock. Die günstigsten Kaufpreise findet man in der Mecklenburgische Seenplatte, Ludwigslust-Parchim und Vorpommern-Greifswald. Überdurchschnittlich hohe Bodenpreise finden sich zudem in touristischen Regionen an der Ostseeküste, zu der auch Graal-Müritz gehört. So werden im Ostseebad Binz auf Rügen im Herbst 2020 rund 485 Euro als Grundstückspreis pro Quadratmeter aufgerufen, in Kühlungsborn bei Rostock (435 Euro), in Sellin (Rügen, 197 Euro), Dranske (Rügen, 174 Euro) und Bad Doberan (Rostock-Heiligendamm, 165 Euro) liegen die Quadratmeterpreise ebenfalls deutlich über dem Landesdurchschnitt (vgl. Aktuelle Bodenpreise 2021). In Graal-Müritz liegen die Bodenpreise je nach Lage zwischen rund 150 bis 600 Euro pro Quadratmeter. Der teuerste Baugrund befindet sich hierbei in Strandnähe wie beispielsweise beim Seebrückenvorplatz (vgl. Geoportal MV 2021b).

Kreis	Ø Grundstückspreis pro m <sup>2</sup>	Zum Verkauf stehende Fläche
Landkreis Rostock	135 Euro	9.774.652 m <sup>2</sup>
Ludwigslust-Parchim	65 Euro	6.170.534 m <sup>2</sup>
Mecklenburgische Seenplatte	45 Euro	6.272.701 m <sup>2</sup>
Nordwestmecklenburg	92 Euro	2.815.396 m <sup>2</sup>
Rostock (kreisfreie Stadt)	161 Euro	265.331 m <sup>2</sup>
Schwerin (kreisfreie Stadt)	85 Euro	565.325 m <sup>2</sup>
Vorpommern-Greifswald	79 Euro	6.827.794 m <sup>2</sup>
Vorpommern-Rügen	209 Euro	2.162.136 m <sup>2</sup>



Trotz der in Kapitel 2.3 „Bevölkerungsstruktur“ beschriebenen abnehmenden Bevölkerungsentwicklung weisen die hohen Bodenpreise sowie die dargestellten gesellschaftlichen Trends der Nachfrageentwicklung auch für Graal-Müritz auf eine hohe Nachfrage nach Wohnraum hin. Nicht zuletzt wird dies auch durch die attraktive Lage und die gute Versorgungsstruktur des Grundzentrums Graal-Müritz befördert.

Folgend wird der Wohnungsbestand sowie die Wohnraumentwicklung in **Graal-Müritz** näher betrachtet. Hierfür liegen eine Strukturanalyse und Prognose für die Gemeinde Graal-Müritz aus dem Jahr 2014 sowie die Bevölkerungsprognose 2030 für den Landkreis Rostock aus dem Jahr 2017 vor. Da die quantitativen Angaben der Wohnungs- und Haushaltsbestände dort nicht die aktuellen Entwicklungen aufgreifen, wird sich des Weiteren auf Angaben der Gemeinde selbst (vgl. Anhang XIa Wohnungsdaten der Gemeinde) sowie der Statistischen Ämter bezogen. Über diese zusammenfassende Darstellung der Wohnraumentwicklung sind für eine belastbare Entscheidungsbasis in Zukunft vertiefende Studien und Erhebungen durchzuführen. Folgende Quantitäten im Wohnungsbestand, den Wohnformen und den Haushaltsgrößen lassen sich bis zum zuletzt veröffentlichten Stichtag (31.12.2019) darstellen.

Im Jahr 2019 weist die Gemeinde Graal-Müritz insgesamt 2.740 Wohnungen auf. Der Wohnungsbestand in Graal-Müritz wächst dabei kontinuierlich. Im Jahr 2015 zählte Graal-Müritz 2.682 Wohnungen und im Jahr 2011 lediglich 2.561 Wohnungen. Dies ist ein durchschnittlicher jährlicher Zuwachs von rund 22 Wohnungen (rund 0,8 Prozent). Bereits seit dem Jahr 1995 ist in Graal-Müritz ein deutliches Wachstum des Wohnungsbestands zu beobachten. Während 1995 lediglich 570 Wohngebäude verzeichnet waren, stieg diese Zahl um ganze 88 Prozent auf 1.072 Wohngebäude im Jahr 2011 (2.561 Wohnungen) (vgl. Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2021). Betrachtet man die in diesem Zeitraum gültigen Bebauungspläne sowie Baugenehmigungen fällt auf, dass der zusätzliche Wohnraum überwiegend im Innenbereich von Graal-Müritz durch Nachverdichtung der Bestandsbebauung erfolgte. Beispielsweise wurde die ehemalige Jugendherberge südlicher der Bahngleise 1995 zu einem Allgemeinen Wohngebiet umgewandelt. Darüber hinaus wurden unter anderem innerhalb des Sanierungsgebiets eine Nachverdichtung durch zulässige zwei bis drei Vollgeschosse in einem Allgemeinen Wohngebiet angestrebt und das Siedlungsgebiet südlich der Bahntrasse, die Koppelheide, durch Einfamilienhausgebiete erweitert.

Laut einer Zählung der Gemeinde Graal-Müritz befinden sich in Graal-Müritz mit einem Anteil von rund 80 Prozent überwiegend Einfamilienhäuser im Siedlungsgebiet (vgl. Anhang XIa Wohnungsdaten der Gemeinde). Vergleichbare Gemeinden besitzen einen ähnlichen Anteil an Einfamilienhäusern. Die Gebäudetypologie bestätigt sich in den vorhandenen Haushaltsgrößen in Graal-Müritz. Die Anzahl der Personen pro Haushalt nimmt in Graal-Müritz annähernd konstant ab. Während 2011 noch durchschnittlich 1,65 Personen in einem Haushalt zusammenleben, sank diese Zahl 2015 auf 1,55 Personen pro Haushalt. 2019 lebten durchschnittlich lediglich 1,49 Personen gemeinsam in einem Haushalt. Im Vergleich weist das Land Mecklenburg-Vorpommern durchschnittlich 1,76 Personen pro Haushalt aus. Der generelle Trend der sinkenden Haushaltsgrößen lässt sich beispielsweise auf den demografischen Wandel und die bereits erwähnten gesellschaftlichen Trends zurückführen. Die in Graal-Müritz besonders niedrige durchschnittliche Haushaltsgröße lässt sich zudem mit dem besonders hohen Anteil der Personen über 60 Jahren erklären. Diese Bevölkerungsgruppe lebt in der Regel im Gegensatz zu jungen Familien alleine oder maximal zu zweit in einem Haushalt.





34 | Einfamilienhäuser in Graal-Müritz

Als Kontrast zu den kleinen Haushaltsgrößen zeigt sich die durchschnittliche Wohnungsgröße und die Wohnfläche pro Person. Im Jahr 2019 betrug die durchschnittliche Wohnungsgröße in Graal-Müritz rund 80 Quadratmeter. Damit liegt Graal-Müritz deutlich unter dem Wohnungsgrößendurchschnitt anderer Gemeinden und Städte im Landkreis Rostock. Die durchschnittliche Wohnungsgröße hat sich seit dem Vergleichsjahr 2011 kaum verändert. Dies deckt sich mit den vorhandenen Bebauungsplänen und Bautätigkeiten in Graal-Müritz, da die überwiegenden Festsetzungen der Bebauungspläne Allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 und einer durchschnittlich zweigeschossigen Bauweise beinhalten. Die Wohnfläche pro Person stieg hingegen in den letzten Jahren an, sodass jeder Einwohnende in Graal-Müritz durchschnittlich 53,2 Quadratmeter bewohnt. Der steigende Wohnflächenverbrauch pro Person bei einer gleichbleibenden durchschnittlichen Wohnungsgröße bestätigt wiederum die Zunahme von Ein- und Zweipersonenhaushalten (vgl. Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2021).

Beim durchschnittlichen Mietpreis in der Gemeinde Graal-Müritz ist ebenfalls ein Anstieg der Kosten pro Quadratmeter festzustellen. Im Jahr 2021 werden durchschnittlich 11,37 Euro pro Quadratmeter

aufgerufen. Dies liegt deutlich über dem Durchschnitt einer ländlichen Gemeinde und bestätigt die hohen Wohnkosten, die in Graal-Müritz aufkommen. Zu beachten ist hierbei, dass dieser durchschnittliche Mietpreis auf einer Auswertung der im Portal miet-check.de eingetragenen Mietwohnungen beruht und somit mehr einen groben Orientierungswert darstellt (vgl. miet-check.de 2021).

Die Wohnraumbedarfe in Graal-Müritz aufzufangen, gestaltet sich aufgrund der bereits beschriebenen hohen Bodenpreise sowie der ausgeschöpften Entwicklungspotenziale im Innenbereich schwierig. Als nicht zu vernachlässigender Faktor für den bestehenden Druck auf dem Graal-Müritzer Wohnungsmarkt ist der Tourismus zu nennen. Zum einen erfordert dieser Wirtschaftssektor besondere Fachkräfte, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind. Zum anderen führen die touristische Attraktivität und die hohen Bodenpreise dazu, dass die Schaffung von Wohnraum vermehrt touristischen Projekten gegenübersteht. Auch kommt es zur Umnutzung von Dauerwohnraum zu touristischen Unterkünften, da die Vermietung dieser deutlich lukrativer ausfällt (siehe Kapitel 4.6 „Tourismus“). Das Land Mecklenburg-Vorpommern versucht seit 2021 mit einem sogenannten „Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Mecklenburg-Vorpommern“ das Ausmaß der Zweckentfremdung von Wohnraum im Land zu reduzieren und dem dadurch verursachten Wohnraumangel in touristischen Schwerpunktreionen entgegenwirken (vgl. Landtag Mecklenburg-Vorpommern 2021: 2). Andere touristisch geprägte Gemeinden wie beispielsweise Scharbeutz in Ostholstein sind daher für die Schaffung und den Erhalt ihre Wohnraums auf das direkte Binnenland angewiesen, da dort in der Regel ein weniger angespannter Wohnungsmarkt vorzufinden ist und Fachkräfte der touristischen Küstenorte auf diese Orte ausweichen können. Dieses Phänomen lässt sich aufgrund der geografischen Lage nicht in Graal-Müritz beobachten (vgl. WIMES 2014: 5ff.). Das direkte Binnenland ist geprägt durch die Rostocker Heide (siehe Kapitel 2.1 „Stadträumliche Einbindung und historische Bedeutung“ und Kapitel 4.2 „Grünräume und Wasserflächen“). Zudem gehören die nächstgelegenen Siedlungsräume zur Stadt-Umland-Region Rostock, welche nicht nur selbst vergleichsweise hohe Bodenpreise aufweisen, sondern zusätzlich im „Stadt-Umland-Entwicklungsrahmen Rostock“ (2018) eigene Entwicklungsziele für die Wohnraumentwicklung festgeschrieben haben. Der Grundbedarf in der Stadt-Umland-Region Rostock beträgt pro Jahr zusätzlich 1,8 Wohneinheiten je 1.000 Einwohnenden, welche bis 2025 geschaffen werden sollen. Außerdem werden für bestimmte Gemeinden über den Grundbedarf hinausgehende Wohnbauentwicklungsziele offen gehalten. Auch hier werden jedoch zusätzliche Bedarfe aus den benachbarten Landkreisen in das Entwicklungskontingent nicht miteinbezogen (vgl. Planungsverband Region Rostock 2018: 1ff.). Damit steht Graal-Müritz vor besonderen Herausforderungen bei der langfristigen Wohnraumversorgung der Bevölkerung.

Neben quantitativen Aspekten sind auch qualitative Anforderungen an den Wohnraum festzustellen. Die Bevölkerungsstruktur von Graal-Müritz bietet zwei besondere Herausforderungen: Den überdurchschnittlich hohen Anteil der Personen über 60 Jahren sowie die Beschäftigten im Tourismus- und Gesundheitssektor. Wie später in Kapitel 4.5 „Wirtschaft“ dargestellt, gehören letztgenannte Beschäftigungsgruppen tendenziell zum Niedriglohnsektor, sodass diese besonders auf bezahlbaren Mietwohnraum angewiesen sind. Auch die ältere Bevölkerung besitzt besondere Wohnansprüche wie beispielsweise kleinere und barrierearme Wohngrundrisse (vgl. Gemeindegüter Graal-Müritz 2021: 3). Aufgrund der sehr guten Ausstattung mit altersgerechter Infrastruktur, einschließlich Pflege- und Betreuungseinrichtungen, ist zudem mit einem weiteren Zuzug älterer Bevölkerungsgruppen zu rechnen (vgl. WIMES 2017: 156). Die Gemeinde Graal-Müritz steht damit vor der Herausforderung für die steigende Nachfrage ein entsprechendes Wohnungsangebot bereitzustellen. Neben dem freifinanzierten Wohnungsmarktsegment rückt vor dem Hintergrund steigender Miet- und Kaufpreise das preisgünstige, geförderte



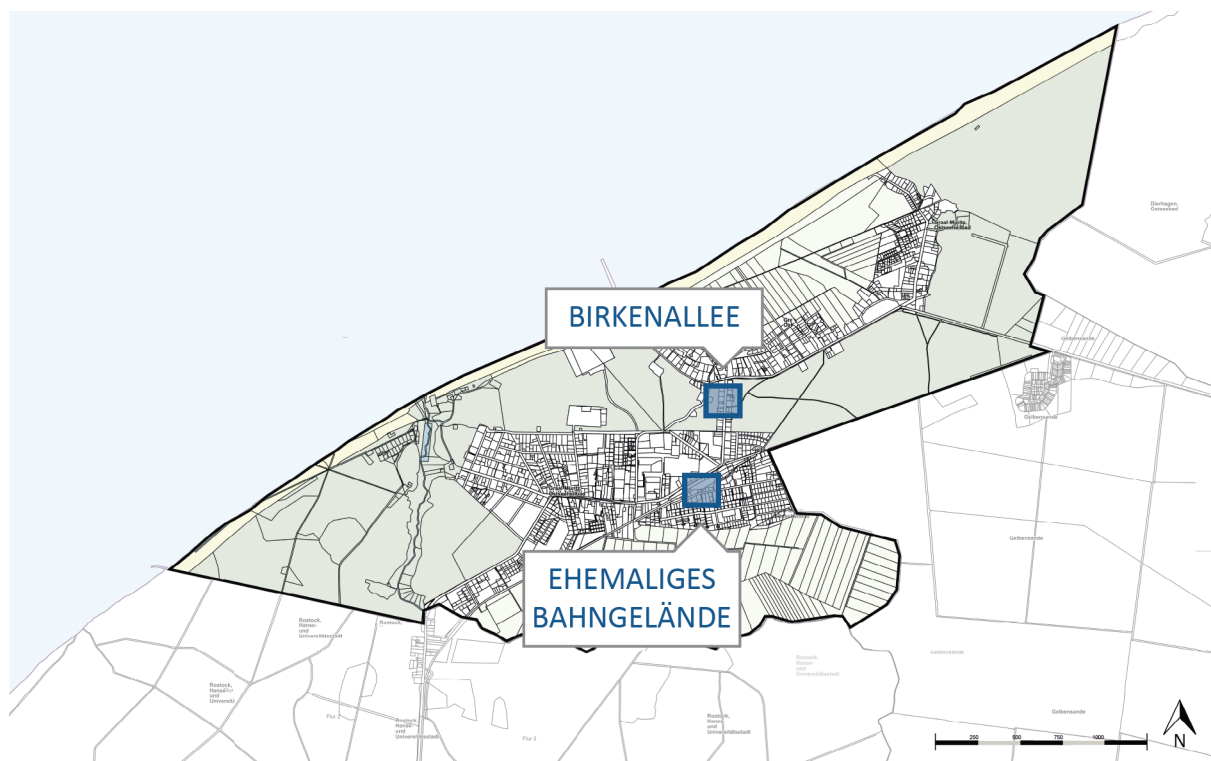
Wohnungsmarktsegment stärker in den Fokus. Zudem muss das vorhandenen Kontingent an bezahlbaren Mietwohnungen wie beispielsweise im Ostseering dauerhaft erhalten und gesichert werden (vgl. Gemeinde Graal-Müritz 2021). Die Gemeinde hat insgesamt 215 Wohnungen im eigenen Bestand, der Großteil davon befindet sich in der Wohnsiedlung im Ostseering. Trotz einer teilweisen Sanierung der Wohnungen kann die Gemeinde hier eine Nettokaltmiete von günstigen 6,50 Euro pro Quadratmeter aufweisen (vgl. Gemeindekurier Graal-Müritz 2021: 3).



35 | Ostseering Graal-Müritz

Abschließend erfolgt ein kurzer Blick auf die aktuellen Wohnungsbauprojekte in Graal-Müritz. Im Zuge dessen sind zwei Neubauprojekte hervorzuheben (siehe Abbildung 36). Entlang der Birkenallee an den Hausnummern 27-31 wird eine Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsgefüges angestrebt, indem die Baulücken mit Wohnbauten für Einwohnende und Arbeitnehmende geschlossen werden. Besonderes Ziel ist hierbei, die Herstellung von bezahlbarem Wohnraum, also Wohnraum mit einer sozial verträglichen Miete herzustellen. Geplant ist an der Birkenallee ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen sowie einem bewohnbaren Dachgeschoss, sodass insgesamt sieben Wohneinheiten entstehen. Zudem wird im Zentrum von Graal-Müritz auf der Brachfläche des ehemaligen Bahngeländes nordöstlich des

ALDI Marktes und nördlich der Bahntrasse ein neues Wohngebiet entstehen. Die Wohnbaufläche wird sich in mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser entlang der Bahnhofstraße sowie einer niedrigeren Einfamilienhausbebauung in Richtung der südlich gelegenen Einfamilienhausgebiete teilen (vgl. Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz 2021a).



36 | Aktuelle Wohnungsbauprojekte Graal-Müritz

#### 4.1.2 ERGEBNISDARSTELLUNG DER BETEILIGUNG

Im Rahmen der Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse (siehe Kapitel 3.2) sowie in den Expert:innengesprächen (siehe Kapitel 3.1) sind sowohl aktuelle Bedürfnisse und Engstellen des Wohnungsmarktes sowie Wünsche zum Wohnraumangebot abgefragt worden. Folgend werden die Erkenntnisse aus der Beteiligung unterteilt in die allgemeine Situation auf dem Wohnungsmarkt, die Ausgestaltung des Wohnungsangebots, den Einfluss des Tourismus sowie die Innenentwicklung dargestellt.

Die Auswertung der Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse ergab, dass das Thema der Wohnraumentwicklung in Graal-Müritz direkt hinter dem Thema „Naturschutz und Grünräume“ eine besondere Bedeutung für die zukünftige gemeindlichen Entwicklung besitzt und deshalb verstärkt verfolgt werden sollte (vgl. Anhang IVc Auswertung Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse). Im Kontext der Region spiele Graal-Müritz jedoch keine übergeordnete Rolle hinsichtlich der Wohnbauflächen. Die bereits erläuterte räumlich isolierte Lage (siehe Kapitel 2.4 „Plaungskontext“) der Gemeinde führe dazu, dass Graal-Müritz wenig auf interkommunale Abstimmung von Wohnraumentwicklungen oder Wohnraumbedürfnissen bauen könne (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung (BSD)).

Unter die Ausgestaltung des Wohnungsmarktangebots fallen die vorhandenen und benötigten Wohnungsgrößen, die Preisstruktur sowie die bautechnische Ausstattung wie beispielsweise die Barrierefreiheit. Insgesamt wird im Rahmen der Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse das Vorhandensein von bezahlbarem Wohnraum für Familien sowie einkommensschwachen Haushalten mit rund 88 Prozent als „eher schlecht“, „schlecht“ bis „sehr schlecht“ bewertet (vgl. Anhang IVc Auswertung Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse). Für den Wohnungsmarkt in Graal-Müritz bestehe des Weiteren ein deutlicher Handlungsbedarf bei der Bereitstellung von Wohnraum für Familien, Senior:innen sowie Arbeitskräfte (vgl. Anhang Vb Auswertung Beteiligung Gemeindevertretung; vgl. Anhang VIb Auswertung „Bürger für Graal-Müritz“; vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung (BSD); Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürgermeisterin Chelvier). Dieser Mangel beruhe nicht zuletzt auf den hohen Preisstrukturen auf dem Graal-Müritzer Wohnungsmarkt, welcher die teilweise vorhandenen Wohnräume entweder nicht zur Miete anbiete oder die Miete die finanziellen Möglichkeiten dieser Bevölkerungsgruppen übersteige (vgl. Anhang Vb Auswertung Beteiligung Gemeindevertretung).

Viele Senior:innen würden gerne das Einfamilienhaus verlassen, jedoch können diese keinen bezahlbaren und barrierefreien Wohnraum außerhalb der Seniorenheime in Graal-Müritz finden. Der Mangel in diesem Wohnungsmarktsegment führe in Graal-Müritz darüber hinaus in vielen Fällen zu einem unfreiwilligen Fortzug aus der Gemeinde (vgl. Anhang VIb Auswertung „Bürger für Graal-Müritz“). Eine besonders betroffene Bevölkerungsgruppe stellen hierbei die Arbeitnehmenden vor Ort dar. Die touristische Infrastruktur sowie das Gesundheitswesen vor Ort müssen eine Vielzahl von Personen beschäftigen, können aber gleichzeitig keine hohen Löhne auszahlen (siehe Kapitel 4.5 „Wirtschaft“). Dies führe zu einer hohen Pendlerquote, da die Beschäftigten keinen passenden Wohnraum innerhalb der Gemeinde finden können. Nicht zuletzt dieser Aspekt beinhalte eine große Herausforderung für die genannten Wirtschaftssektoren, sodass in Graal-Müritz ein großer Fachkräftemangel vorherrsche (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung (BSD); Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürgermeisterin Chelvier; vgl. Anhang Vb Auswertung Beteiligung Gemeindevertretung; vgl. Anhang VIb Auswertung „Bürger für Graal-Müritz“).

Im Rahmen der Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse geben die Befragten an, dass in Graal-Müritz vorrangig Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen entwickelt werden sollten. Darüber hinaus sollte besonders das Angebot von Mehrgenerationenhäusern sowie altersgerechte Wohnungen und betreutes Wohnen gefördert werden. Die Schaffung von Bauflächen für Einfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen werden als deutlich weniger wichtig bewertet (vgl. Anhang IVc Auswertung Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse).

Die Gemeinde hat diese Herausforderungen überwiegend erkannt und ist sich der Bedeutung der Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum bewusst. Das aktuelle Bauvorhaben an der Birkenallee schaff insgesamt sechs Wohneinheiten, die diesen Anforderungen gerecht werden. Dies reiche jedoch in keinem Fall aus, um die Bedarfe der Gemeinde zu decken (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung (BSD); Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürgermeisterin Chelvier). Darüber hinaus solle die Barrierefreiheit des bestehenden Wohnraumkontingents verbessert werden. Beispielsweis sollten dafür Fahrstühle an allen Wohneinheiten des Ostseerings angebracht werden (vgl. Anhang Vb Auswertung Beteiligung Gemeindevertretung).



Der Tourismus in der Gemeinde nimmt unmittelbar Einfluss auf die Wohnungsmarktsituation. In Graal-Müritz herrsche eine ausgeprägte Konkurrenz zwischen der Bewohnerschaft, welche dauerhaften Wohnraum benötige, und dem Tourismus, welcher den Ausbau der Beherbergungsangebote indirekt fördere (vgl. vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürgermeisterin Chelvier). Aufgrund der angespannten Wohnungsmarktsituation sei es daher wichtig, dauerhaft für ein ausgewogenes Verhältnis zu sorgen. Nicht zuletzt, da die Quantität und Verteilung der Ferienwohnungen und -häuser sich auch auf das Ortsbild und die Qualität der Nachbarschaft auswirke (siehe Kapitel 4.7 „Gemeindeleben und Ortsbild“) (vgl. Anhang Vb Auswertung Beteiligung Gemeindevertretung; vgl. Anhang VIb Auswertung „Bürger für Graal-Müritz“). Der Verdrängungsprozess von dauerhaftem Wohnraum der Bevölkerung zugunsten von touristischer Vermietung betreffe insbesondere die Wohnraumangebote, welche besonders benötigt werden. Beispielsweise werden insbesondere die 2- bis 3-Zimmerwohnungen zweckentfremdet, da die touristische Vermietung deutlich lukrativer sei als die Vermietung von dauerhaftem Wohnraum (vgl. ebd.). Auch die Anzahl der Zweitwohnungen sei in Graal-Müritz aufgrund der touristischen Attraktivität erhöht (vgl. Anhang Vb Auswertung Beteiligung Gemeindevertretung).

Die Innenentwicklung spiele in Graal-Müritz für die Wohnraumentwicklung eine hervorgehobene Rolle, da der Gemeinde kaum bis keine realistischen Außenentwicklungspotentiale zur Verfügung stehen (vgl. vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung (BSD)). Zu den wenigen der Nachverdichtung zur Verfügung stehenden Flächen gehören die nördlich an die Bahntrasse angrenzenden Kleingarten- und Erholungsflächen. Diese könnten auf lange Sicht teilweise als Potentialflächen für die Wohnraumentwicklung genutzt werden (vgl. Anhang VIb Auswertung „Bürger für Graal-Müritz“; vgl. Anhang IVc Auswertung Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse).

### 4.1.3 ZUSAMMENFASSUNG DER HANDLUNGSBEDARFE

---

Im Folgenden werden die Handlungsbedarfe für das Grundlagenthema „Wohnraum(-entwicklung)“ erläutert (siehe Abbildung 37). Die zwölf formulierten Handlungsbedarfe wurden hierfür aus der Bestandsbeschreibung sowie aus den Ergebnissen der Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse abgeleitet.

Zusammenfassend bestehen in Graal-Müritz differenzierte Handlungsbedarfe bei der Sicherung und Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum. Insbesondere für die Bevölkerungsgruppen **Familien, Arbeitnehmende und Senior:innen muss das Wohnraumangebot in Graal-Müritz ausgebaut werden**. Aufgrund der zunehmenden Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt durch den Tourismus besteht für diese Bevölkerungsgruppen eine besonders großen Herausforderung, sich in Graal-Müritz niederzulassen.

Ein Großteil der Teilnehmenden an der Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse bewerten die Bezahlbarkeit von Wohnraum in Graal-Müritz schlecht. Die hohen Bodenpreise erfordern von der Gemeinde Graal-Müritz daher zusätzlich die **Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, beispielsweise im Sozialwohnungsbau**.

Im Rahmen der Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse wurde auch deutlich, dass der Mietwohnungsbau in Graal-Müritz eine untergeordnete Rolle spielt und insbesondere die Schaffung von Ferien-

wohnungen und -häusern gefördert wird. Um Wohnraum jedoch langfristig angepasst an die sozialen und finanziellen Bedürfnisse der Bevölkerung herzustellen, sollte der **Mietwohnungsbau gegenüber dem Bau von Eigentumswohnungen gestärkt** werden.

Graal-Müritz ist zur Zeit insbesondere durch Einfamilienhäuser und somit größere Wohnungsgrundrisse geprägt, welche teilweise nicht den Wohnanforderung von Familien, Arbeitnehmenden sowie Senior:innen entsprechen. Obwohl Graal-Müritz als ländliche Gemeinde das Einfamilienhaus und somit eine an die ländliche Dichte angepasste Bauweise beibehalten sollte, ist zeitgleich die **Mischung aus unterschiedlichen Wohnformen und Wohnflächengrößen zu fördern**.

Bei **Neubau- und Entwicklungsvorhaben sind Mehrfamilienhäuser den Einfamilienhäusern vorzuziehen**, da die Innenentwicklungspotentiale in Graal-Müritz sehr begrenzt sind und gleichzeitig eine hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde besteht. Eine besondere Herausforderung bei der Umsetzung dessen besteht darin, das Ortsbild der Gemeinde sowie eine angemessene bauliche Höhe zu wahren.

Um die Wohnraumversorgung in Graal-Müritz zu verbessern, sollte ein **Ausschluss von Ferienwohnungen und -häusern bei Neubau- und Entwicklungsvorhaben** stattfinden. Hier ist der Gemeinde zu empfehlen, bei der Abwägung der beiden Belange, der Förderung des Tourismus als finanzielle Einnahmequelle sowie der Schaffung von Wohnraum und dadurch die Sicherung der Lebensverhältnisse vor Ort, stets der Wohnraumentwicklung den Vorzug zu geben.

Trotzdem muss die Gemeinde Graal-Müritz ein **Gleichgewicht zwischen dem Dauerwohnen und der touristischen Beherbergung herstellen**. Auch wenn die Schaffung von Wohnraum für die Zukunft der Gemeinde einen großen Stellenwert besitzt, darf dabei nicht aus den Augen verloren werden, dass Graal-Müritz vom Tourismus, dem einzigen Wirtschaftsfaktor vor Ort, abhängig ist. Hierbei ist jedoch anzumerken, dass touristische Beherbergung in vielen Formen auftritt wie beispielsweise Hotels, Pensionen oder eben die bereits erwähnten Ferienwohnungen und -häuser.

In der Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse wurde von den Teilnehmenden insbesondere die Umwandlung von Dauerwohnraum in Ferienwohnungen und -häuser kritisiert. Unter diesem Aspekt stellt das **Entgegenwirken von weiterer Entfremdung von Dauerwohnraum** einen wichtigen Handlungsbedarf dar, welcher konkret durch einzuleitende Maßnahmen und rechtliche Instrumente von der Gemeinde angegangen werden sollte.

Bei der Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse wurde deutlich, dass die Teilnehmenden sich die **Stärkung alternativer Wohnformen** wünschen. Zu den alternativen Wohnformen gehören beispielsweise altersgerechte und betreute Wohnformen sowie Mehrgenerationenhäuser, welche insbesondere auf die herausfordernde Situation der starken Überalterung der Gemeinde reagieren.

Im Zuge dessen wurde außerdem deutlich, dass die Barrierefreiheit des bestehenden Wohnraumkontingents beispielsweise aufgrund fehlender Fahrstühle nicht gegeben ist. Um auf die Bedürfnisse der älteren Bevölkerung zu reagieren, insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels in der Gemeinde, sollte zukünftig die **Barrierefreiheit beim Wohnungsbau mitgedacht** werden.

In den Expert:innengespräche wurde die besondere Herausforderung der Unterbringung von Fachkräf-

ten und Beschäftigten im Ort deutlich. Aufgrund hoher Mieten und vergleichsweise geringen Löhnen, können sich die Arbeitnehmenden in Graal-Müritz den Wohnraum kaum leisten. Sie ziehen folglich in umliegende Gemeinden oder Städte und pendeln täglich zur Arbeit in das Ostseeheilbad. Um die allgemeine Wohnungsmarktsituation langfristig zu entlasten und dem Fachkräftemangel entgegenzuwirken, sollte die **Mitwirkungsbereitschaft von Arbeitgeber:innen bei der Schaffung von Dienstwohnungen gefördert** werden.

Zuletzt ist die besondere Situation der Innenentwicklung herauszustellen. Da Graal-Müritz von Waldflächen sowie der Ostsee umgeben ist, sind potentielle Nachverdichtungsflächen frühzeitig zu identifizieren und langwierige Prozesse der Umwandlung von Innenbereichsflächen von der Gemeinde anzunehmen. Ein Beispiel für eine zukünftige Chance der Innenentwicklung zu Gunsten der Herstellung des dringend benötigten Wohnraums kann dabei die **Umnutzung von Kleingarten- oder Bungalowflächen in Teilbereichen ausschließlich zum Zweck der Wohnraumherstellung** sein. Besonders wichtig ist hierbei, dass eine solche Umwandlung nur auf Teilflächen geschieht, da die genannten Kleingarten- oder Bungalowflächen der Bewohnerschaft gleichzeitig als Erholungsflächen dienen. Außerdem sollten diese Flächen keinesfalls für andere Nutzungen umgewandelt beziehungsweise nachverdichtet werden.

WOHNRAUMANGEBOT FÜR FAMILIEN, ARBEITNEHMENDE UND SENIOR:INNEN AUSBAUEN	BEZAHLBAREN WOHNRAUM / SOZIALWOHNUNGSBAU SCHAFFEN
MIETWOHNUNGSBAU STÄRKEN	MISCHUNG AUS UNTERSCHIEDLICHEN WOHNFORMEN UND WOHNFLÄCHENGRÖßEN FÖRDERN
BEI NEUBAU- / ENTWICKLUNGSVORHABEN FERIENWOHNUNGEN / -HÄUSER AUSSCHLIEßEN	BEI NEUBAU- / ENTWICKLUNGSVORHABEN MEHRFAMILIENHÄUSER DEN EINFAMILIENHÄUSERN VORZIEHEN
ALTERNATIVE WOHNFORMEN STÄRKEN	BARRIEREFREIHEIT BEIM WOHNUNGSBAU MITDENKEN
MITWIRKUNGSBEREITSCHAFT VON ARBEITGEBERN BEI SCHAFFUNG VON DIENSTWOHNUNGEN EINFORDERN	GLEICHGEWICHT ZWISCHEN DAUERWOHNEN UND TOURISTISCHER BEHERBERGUNG HERSTELLEN
UMNUTZUNG VON KLEINGARTEN- ODER BUNGALOWFLÄCHEN IN TEILBEREICHEN AUSSCHLIEßLICH ZUM ZWECKE DER WOHNRAUMHERSTELLUNG ANDENKEN	
ENTFREMUNG VON DAUERWOHNEN ENTGEGENWIRKEN	

37 | Handlungsbedarfe aus dem Grundlagenthema „Wohnraum(-entwicklung)“

GRUNDLAGEN-  
THEMA  
2



## 4.2 GRÜNRÄUME UND WASSERFLÄCHEN

---

Unter dem Begriff „Grünräume“ werden im städtebaulichen Kontext alle unbebauten und damit unversiegelten Flächen verstanden, die überwiegend durch Vegetation geprägt sind. Aufgrund ihrer unterschiedlichen Ausgestaltung weisen Grünräume eine große Heterogenität auf. So können beispielsweise Parkanlagen, Wälder, Flüsse, Kleingartenanlagen, Friedhöfe oder Spiel- und Sportplätze als Grünanlage definiert werden. Grünräume sind daher nicht als Einzelfläche zu betrachten, sondern stets als vernetztes System im Kontext mit ihrer qualitativen und räumlichen Verteilung im untersuchten Gebiet (vgl. Rittel et al. 2014: 15). Zusätzlich zu den Grünräumen werden im Folgenden die Wasserflächen, zu denen beispielsweise Flüsse, Seen oder Meere zählen, betrachtet.

### 4.2.1 BESTANDSBESCHREIBUNG

---

Im folgenden Kapitel werden sowohl die innerörtlichen Grünräume der Gemeinde Graal-Müritz vorgestellt, als auch die vielfältigen naturräumlichen Qualitäten und Schutzflächen in der Umgebung der Gemeinde betrachtet.

Bereits in der ersten Fortschreibung zum „Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock“ aus dem Jahr 2007 wird deutlich, dass die Gemeinde Graal-Müritz eingebettet in schutzwürdige Grünräume und Wasserflächen liegt. So sind beispielsweise das dortige Landschaftsbild (vgl. LUNG MV 2007a) oder die ansässigen Arten mit ihren Lebensräumen (vgl. LUNG MV 2007b) als Bereiche mit sehr hoher oder hoher Schutzwürdigkeit in dieser ersten Fortschreibung klassifiziert. Zudem besitzen Grünräume auch für den Menschen eine Reihe von positiven Funktionen. Sie steigern die Lebensqualität und das Wohlbefinden der Bewohnerschaft, weisen eine gesundheitsfördernde Wirkung auf, dienen der Erholung oder werden als Treffpunkte für die soziale Interaktion genutzt (vgl. VSSG 2010: 9f.). Gleichzeitig bieten naturräumliche Qualitäten, wie sie innerhalb von und in der Umgebung von Graal-Müritz zu finden sind, durch touristische Wertschöpfung ein ökonomisches Potential (vgl. ebd.: 27). Denn für 84 Prozent der Deutschen sind eine intakte Natur und Umwelt wichtige Faktoren für die Urlaubszufriedenheit (vgl. DTV 2005: 6). Dies spiegelt sich auch in den TOP 10 Aktivitäten der Deutschen bei Urlaubsreisen im Inland 2019 wider. Hier sind mit dem Aufenthalt in der Natur (56 Prozent), dem Spaziergehen (36 Prozent), dem Wandern (28 Prozent) sowie mit den Aktivitäten am/im/auf dem Wasser (18 Prozent) vier Aktivitäten vertreten, die mit dem Naturerlebnis zusammenhängen (vgl. DTV 2020: 21). Welche Grünräume und Wasserflächen in Graal-Müritz erlebt werden können, wird im Folgenden näher beschrieben.

Aufgrund der Lage an der **Ostsee**, einem Binnenmeer des Atlantiks in Europa, besitzt Graal-Müritz einen



rund fünf Kilometer langen und bis zu 40 Meter breiten **Sandstrand**. Insbesondere in den Sommermonaten wird der Strand in mehrere themenspezifische Abschnitte geteilt, um ein vielfältiges Strangedangebot zu schaffen (siehe Kapitel 4.6 „Tourismus“) (vgl. Tourismus- und Kur GmbH 2021b). Zwischen dem Strand und der gemeindlichen Bebauung erstrecken sich zum Hochwasserschutz (siehe Kapitel 4.3 „Klimawandel und Klimaanpassung“) hohe Dünen, welche für die drei Hauptzugänge am Strandweg im Osten, an der Seebrücke und beim Seeblick im Westen unterbrochen werden. Bei der Gestaltung des Strandes fällt auf, dass dieser aufgrund seiner touristischen Nutzung wenige naturnahe Elemente wie beispielsweise Steine oder Treibsel wie Algen, Seetang oder Holzstücke aufweist.



38 | Strand und Ostsee in Graal-Müritz

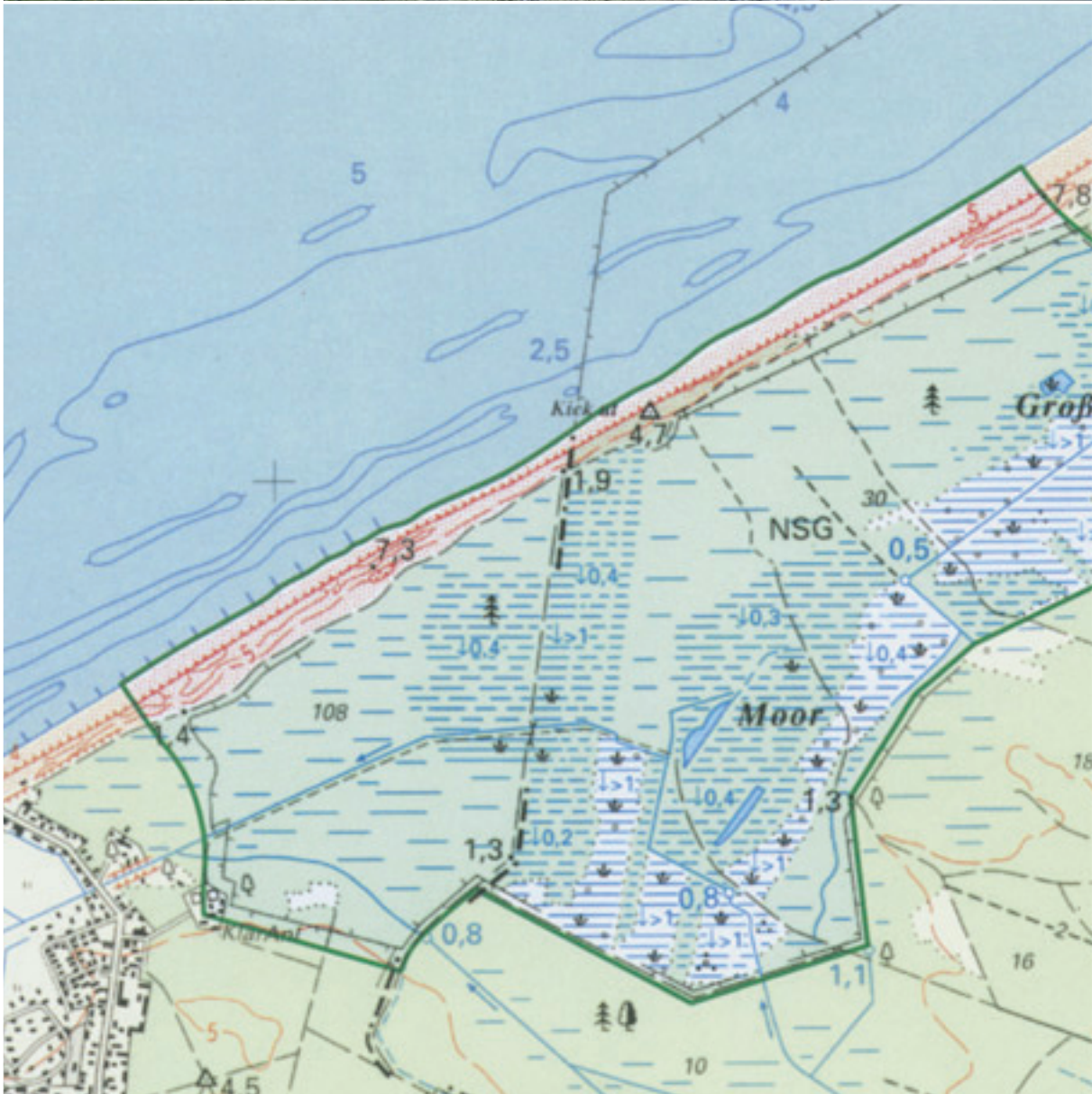
Das **Naturschutzgebiet Ribnitzer Großes Moor** liegt nordöstlich von Graal-Müritz. Seit 1939 steht das etwa 274 ha umfassende Moor, welches verschiedene Typen vom Nieder- bis zum Hochmoor vereint, unter Naturschutz. Insbesondere die seltenen Tier- und Pflanzenarten wie beispielsweise einige Orchidenarten, vom Aussterben bedrohte Vogelarten oder der Moorfrosch sind schützenswert. Zwischen 1996 und 1998 fand im Gebiet eine umfassende Renaturierung statt. Im Zuge dessen wurde südöstlich von Graal-Müritz das Informationszentrum „Wald und Moor“ in Neuheide eingerichtet. Neben einem Naturlehrpfad und mehreren Schautafeln bietet das Informationszentrum wöchentlich geführte Wanderungen durch das Ribnitzer Großes Moor an (vgl. MANET Marketing GmbH 2021a).

Gemäß § 23 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist unter einem sogenannten Naturschutzgebiet ein rechtsverbindlich festgesetztes Gebiet zu verstehen, in welchem ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen erforderlich ist. Die Gründe für eine solche Festsetzung werden dort ebenfalls genannt:

- 1.) Die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung von Lebensstätten, Biotopen oder Lebensgemeinschaften bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten.
- 2.) Wissenschaftliche, naturgeschichtliche oder landeskundliche Gründe.
- 3.) Aufgrund ihrer Seltenheit, besonderen Eigenart oder hervorragenden Schönheit.

In § 23 Abs. 2 BNatSchG wird der Schutzcharakter besonders betont, da er alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturschutzgebiets oder seiner Bestandteile oder zu







einer nachhaltigen Störung führen können, verbietet. Gleichzeitig eröffnet § 23 Abs. 2 BNatSchG die Möglichkeit, dass Naturschutzgebiete, soweit es der Schutzzweck erlaubt, der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden können. Naturschutzgebiete wie das Ribnitzer Großes Moor stehen folglich unter einer hohen Schutzintention, da ihr Schutz darauf abzielt, den menschlichen Einfluss in eher wenig vom Menschen geprägten Gebieten einzuschränken (vgl. Bundesamt für Naturschutz 2019).

Die **Rostocker Heide** mit rund 6.000 ha zusammenhängendem Küstenwald schließt direkt an die südliche Gemeindegrenze von Graal-Müritz an. In der Geschichte diente die Rostocker Heide als Jagdgebiet und Holzreservoir zum Haus- und Schiffbau (vgl. MANET Marketing GmbH 2021b). Seit 1990 wird sie als Erholungsgebiet genutzt (vgl. ebd.) und besitzt mittlerweile einen Entdeckerpfad, die Thalasso-Kurwege sowie mehr als 60 Kilometer Rad- und Wanderwege. Seit 1996 ist die gesamte Rostocker Heide von Markgrafenheide bis zur Gemeinde Graal-Müritz als Landschaftsschutzgebiet verzeichnet (vgl. Hanse- und Universitätsstadt Rostock Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde 2021a). Besonders schützenswert an der Rostocker Heide ist die Angrenzung von Waldgebiet an die See, was für die gesamte deutsche Seeküste einzigartig ist und den Restbestand eines der letzten deutschen Urwälder darstellt (vgl. MANET Marketing GmbH 2021b). Auf den Waldflächen der Rostocker Heide stehen bis zu 52 Prozent Nadelbäume wie Kiefern, Fichten, Lärchen und Douglasien. Mit rund 48 Prozent sind die Laubbäume wie Eiche, Buche und Birke fast genauso präsent vertreten. Insgesamt 827 ha der Rostocker Heide sind Moore, Schilfgebiete und Wiesen. Diese unterschiedlichen Landschaften bieten vielfältigen Tieren wie beispielsweise Reh-, Dam-, und Schwarzwild oder Seeadlern, Kranichen und Eisvögeln ideale Lebensbedingungen. Um die Pflanzen, Tiere und Lebensräume in der Rostocker Heide zu schützen, sind rund 3.500 Hektar von der EU als Flora-Fauna-Habitat-Gebiet „Wälder und Moore der Rostocker Heide“ ausgewiesen worden (vgl. Hanse- und Universitätsstadt Rostock Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde 2021b). In der Rostocker Heide liegen zudem die Naturschutzgebiete Radensee, Heiligensee/Hütelmoor und Schnatermann (vgl. Hanse- und Universitätsstadt Rostock Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde 2021a). Für die forstliche Bewirtschaftung der Rostocker Heide sowie für die wesentliche Naturschutzarbeit ist das Stadforstamt Rostock zuständig (vgl. Hanse- und Universitätsstadt Rostock Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde 2021b).



Seit 2004 befindet sich mitten in der Gemeinde Graal-Müritz das rund 65 Hektar umfassende **Landschaftsschutzgebiet „Müritzer Wiesen“**. Die Müritzer Wiesen sind seggen- und binsenreiche Nasswiesen mit Röhrlicht- und Riedbeständen, die in Teilen durch extensive Bewirtschaftung genutzt werden. Besonders kennzeichnend sind das wasserführende Grabensystem, die permanenten und temporären Wasserflächen sowie die naturnahen Feldgehölze. Zudem ist das Gebiet ein Lebensraum für geschützte Arten wie beispielsweise von Lurchen und Vögeln oder für die besonders streng geschützte Glattnatter. Das Ziel des Landschaftsschutzgebietes Müritzer Wiesen ist es, den Zustand des Gebietes in seiner Gesamtheit zu erhalten und durch geeignete Wirtschaftsformen zu verbessern. Daher soll im Rahmen des Schutzes der ökologisch wertvollen und naturnahen Landschaft ebenfalls die Erholungsfunktion des Raumes sowie das für die Region typische, von der Landwirtschaft geprägte Landschaftsbild durch eine die natürlichen Ressourcen schonend nutzende und naturverträglich, extensive Bewirtschaftung erhalten werden (vgl. Landkreis Rostock 2004). Hinsichtlich der Bewirtschaftung der Flächen wird auf den Müritzer Wiesen zurzeit Weidewirtschaft mit Galloway Rindern betrieben. Aufgrund der umliegenden Waldflächen kommt es in Graal-Müritz vermehrt vor, dass sich Wildschweine in das Gemeindegebiet vorwagen. Besonders die Müritzer Wiesen zeigen Anzeichen eines wiederholten Wildschweinbesuchs wie beispielsweise zerpflügte Wiesen.



41 | Landschaftsschutzgebiet „Müritzer Wiesen“

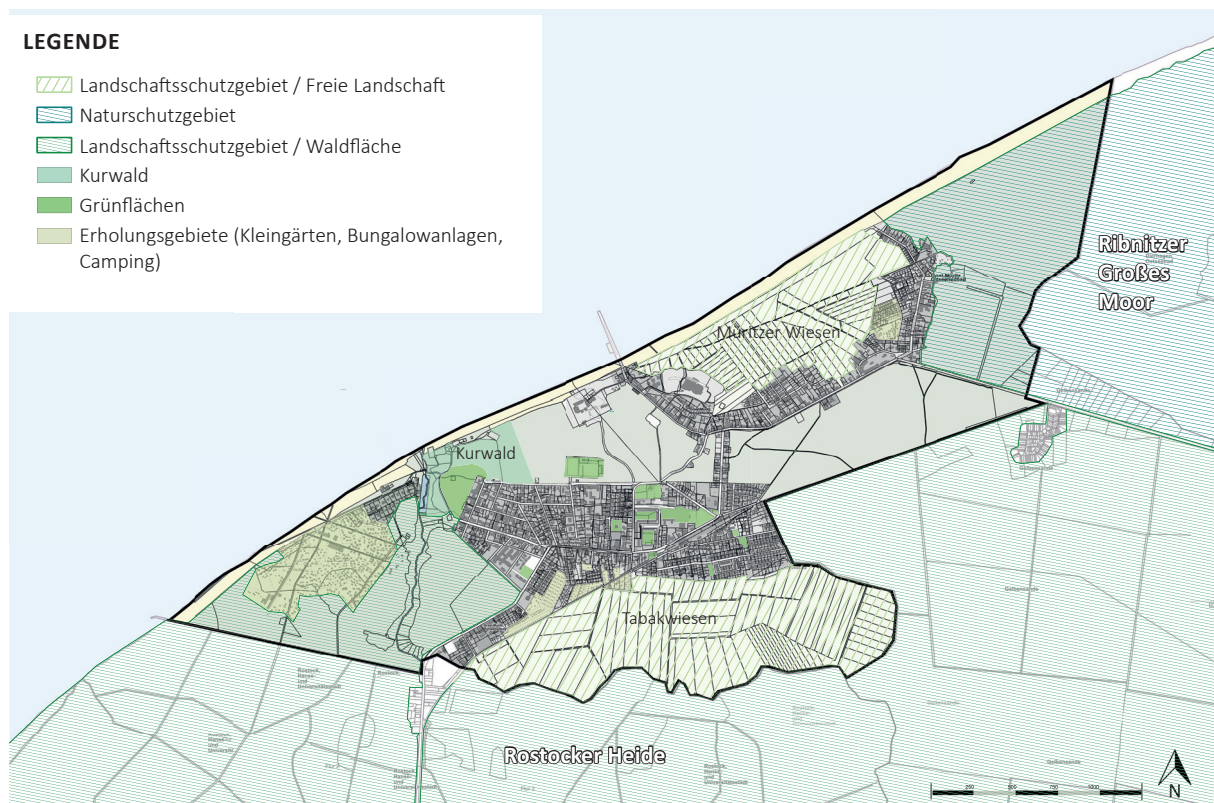


42 | Landschaftsschutzgebiet „Tabakswiese“



Eingebettet zwischen Rostocker Heide und dem Siedlungsgebiet von Graal-Müritz befinden sich im Süden der Gemeinde des weiteren das **Landschaftsschutzgebiet „Tabakwiese“**. Sie ist im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und wird heute noch als solche genutzt. Zusätzlich übernimmt die Tabakwiese eine wichtige Funktion als Retentionsfläche, die bei Starkregenereignissen oder Hochwasser das Wasser aufnimmt und ableitet.

Die gesetzlichen Bestimmungen für Landschaftsschutzgebiete wie der Rostocker Heide oder der Müritzer Wiesen sind in § 26 BNatSchG festgehalten. Gemäß § 26 Abs. 1 BNatSchG sind Landschaftsschutzgebiete rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in welchen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist. Als Gründe für eine solche Festsetzung werden dort einerseits die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten genannt. Andererseits können ebenso die Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft sowie die besondere Bedeutung für die Erholung als Gründe für die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes ausschlaggebend sein. In § 26 Abs. 2 BNatSchG werden unter besonderer Beachtung des § 5 Abs. 1 BNatSchG und nach Maßgabe näherer Bestimmungen alle Handlungen verboten, die den Gebietscharakter verändern oder dem besonderen Schutzzweck widersprechen. Gemäß § 5 Abs. 1 BNatSchG bedeutet dies, dass die besondere Bedeutung einer natur- und landschaftsverträglichen Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft im Rahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die Erhaltung der Kultur- und Erholungslandschaft zu berücksichtigen ist. Im Vergleich zu anderen Schutzgebietskategorien wie beispielsweise dem Naturschutzgebiet besitzt das Landschaftsschutzgebiet eine geringere Schutzintensität, da sie häufig großflächiger sind, mit geringeren Nutzungseinschränkungen verbunden sind und die Voraussetzungen für die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes geringer sind. Durch die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes können von menschlicher Nutzung



geprägte Landschaftsräume erhalten werden, die für Naturschutz und Landschaftspflege von Bedeutung sind. Während folglich in Naturschutzgebieten versucht wird, die menschlichen Einflüsse einzuschränken, ist die Zugänglichkeit des Schutzgebietes ein wesentliches Merkmal von Landschaftsschutzgebieten (vgl. Bundesamt für Naturschutz 2019).

Im Gegensatz zu den sich historisch entwickelten Natur- und Landschaftsräumen befindet sich mitten in der Gemeinde Graal-Müritz der zwischen 1955 und 1961 vom Rostocker Gartenarchitekt Friedrich-Karl Evert angelegte **Rhododendronpark**. Der rund 4,5 Hektar große Rhododendronpark ist mit seinen fast 2.500 Pflanzen einer der größten seiner Art in Deutschland. Jedes Jahr zwischen Mai und Juni blühen die Rhododendron-Stauden, welche ursprünglich aus Nordamerika und Eurasien stammen. Aufgrund der farbenfrohen und duftenden Blütenpracht finden in dieser Zeit besonders viele Veranstaltungen im Rhododendronpark statt (siehe Kapitel 4.7 „Gemeindeleben und Ortsbild“). Im Jahr 1986 wurde der Rhododendronpark zum Denkmal erklärt und mit seiner umfassenden Sanierung von 2005 bis Ende 2007 wurde ein neuer Konzertpavillon für die Gemeinde Graal-Müritz im Park gebaut (vgl. Tourismus- und Kur GmbH 2021c).

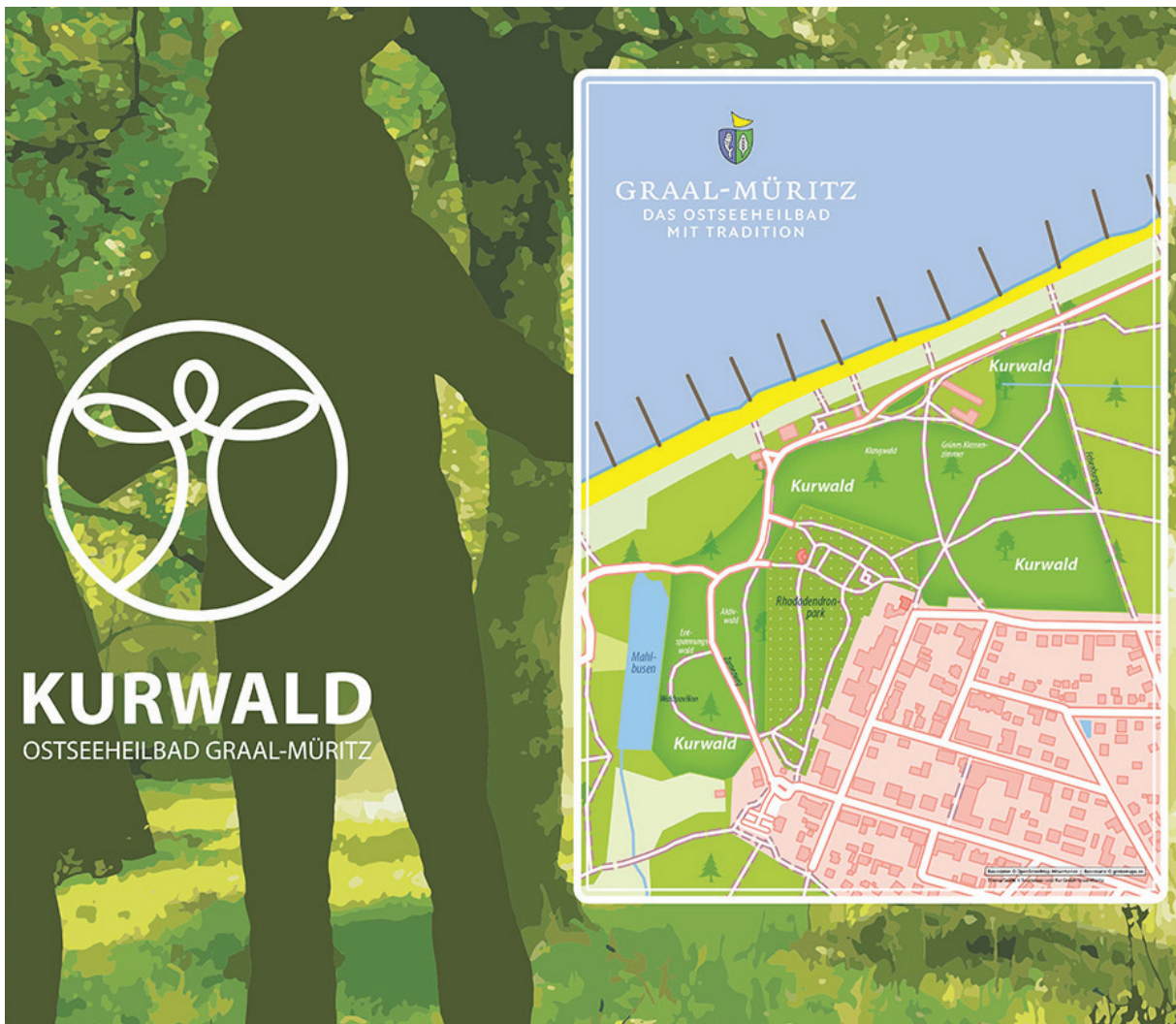


44 | Rhododendronpark

Am 10. Dezember 2020 wurde die 13 Hektar große Waldfläche zwischen Mahlbusen, Felsenburgweg und der Strandpromenade zum **„Kurwald Ostseeheilbad Graal-Müritz“** erklärt (siehe Abbildung 45). Die eingezäunte Fläche des oben beschriebenen Rhododendronparks ist nicht Bestandteil des Kurwaldes. Die mit der Ausweisung der Waldfläche als Kurwald angestrebten Ziele sind die Sicherstellung der Waldeigenschaft im Sinne des Landeswaldgesetzes, die Gewährleistung der sich aus dem Kurbetrieb ergebenden besonderen Anforderungen an den Wald und seine Gestaltung, Pflege und weitere Entwick-

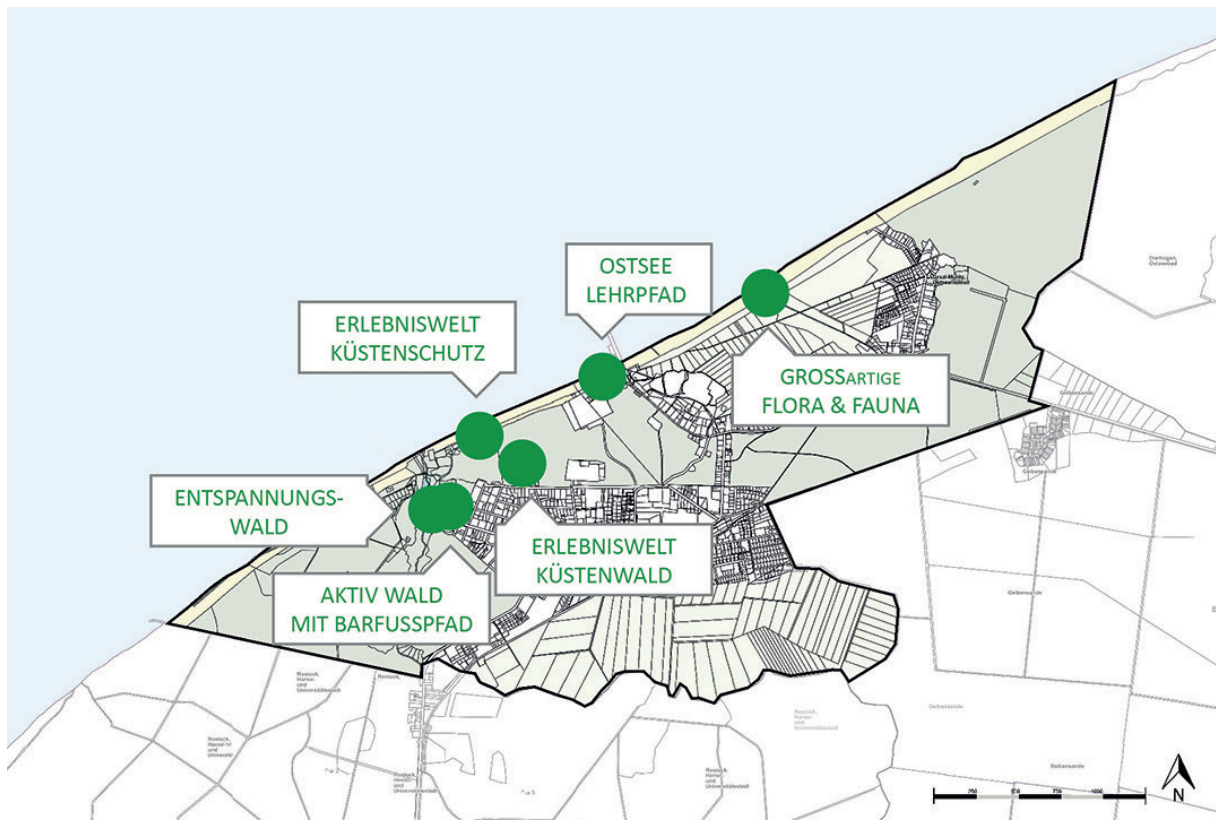


lung, die Entfaltung einer gesundheitsfördernden Breitenwirkung und der Gesundheitserziehung sowie die Unterstützung der besondere Bedeutung der Waldfläche für den Küstenschutz. Um diesen Zielen zu entsprechen, soll der Kurwald naturnah bewirtschaftet werden, im Interesse der Kur- und Gesundheitswirkung gestaltet werden sowie die Zugänglichkeit des Waldes sichergestellt werden. Bei Bedarf kann der Kurwald auch der Umweltbildung dienen, sofern die Kurwirkung hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Im Kurwald sind alle Handlungen verboten, die seinen Charakter oder seine Grundlagen zerstören, beschädigen, verändern oder zu einer Beeinträchtigung des Kurwaldes führen können. Der Kurwald des Ostseeheilbads Graal-Müritz ist in seiner jetzigen Form bis Ende Dezember 2025 festgeschrieben (vgl. Justizministerium Mecklenburg-Vorpommern 2021). In unmittelbarer Nähe zum Kurwald soll auf der Fläche des ehemaligen Landschulheims ein neues Teehaus mit Radlerpension und Kurwaldzentrum entstehen. Die geplante Einrichtung eines Kurwaldinformationszentrums im Erdgeschoss des Neubaus soll als Treff- und Ausgangspunkt für Wanderungen dienen und es Besucher:innen ermöglichen, sich über den Küsten- und Kurwald zu informieren (vgl. Chelvier 2021).



45 | Lage „Kurwald Ostseeheilbad Graal-Müritz“

Das Projekt „**Erlebnis Natur Graal-Müritz**“ erschließt und verbindet die in diesem Kapitel vorgestellten Naturräume in und um Graal-Müritz und lädt gleichzeitig zur Umweltbildung ein. An insgesamt sechs Stationen können Wiesen, Wald, Moor und Strand spielend erlebt und erfahren werden (vgl. Tourismusverband Mecklenburg-Vorpommern e. V. o.J.).



46 | Lageplan „Erlebnis Natur Graal-Müritz“

Ein Teil des Graal-Müritzer Kurwaldes ist der sogenannte **Entspannungswald**. Die bunten Liegestühle laden zu Entspannungspausen ein, die einen Ausgleich zum aktiven und stressigen Alltag bieten. Der Entspannungswald bietet einen Ort, an dem jeder Ruhen und Sich-Wohlfühlen kann (vgl. Tourismus- und Kur GmbH 2018: 8).

Der „**Aktiv Wald**“ bietet in direkter Nähe zum Rhododendronpark die Möglichkeit, sich mitten im Wald sportlich zu betätigen. An den unterschiedlichen Stationen wie einem Trimm-Dich-Pfad oder verschiedenen Fitnessgeräten ermöglichen herausfordernde Übungen das Trainieren von Muskeln, Ausdauer und Geschicklichkeit (vgl. Tourismus- und Kur GmbH 2018: 2). Parallel zum Rhododendronpark befindet sich der 150 Meter lange **Barfußlehrpfad** als Teil des „Aktiv Wald“. Die verschiedenen Materialien wie beispielsweise Holzscheiben, Sand, Kies oder Tannenzapfen können über die Fußsohlen ertastet werden. Groß und Klein laufen beispielsweise über Holzscheiben, Sand, Kies oder Tannenzapfen. Sitzbänke, dekorative Findlinge sowie Schautafeln, die Wissenswertes über Tiere und Pflanzen aus der Umgebung vermitteln, ergänzen den Barfußlehrpfad (vgl. Tourismusverband Mecklenburg-Vorpommern e. V. o.J.). Nicht weit vom Rhododendronpark entfernt und direkt an der Ostseeküste liegend, befindet sich die „**Erlebniswelt Küstenschutz**“ (vgl. Tourismus- und Kur GmbH 2018: 2). Hier können Kinder mittels einer großflächigen Wasserspiellandschaft spielerisch den Küstenschutz erfahren. So kann beispielsweise Wasser geschöpft, gestaut oder umgeleitet werden, auf den für den Küstenschutz wichtigen Bühnen geklettert werden oder im Sand gespielt werden. Begleitet wird die Wasserspiellandschaft von Sitzgelegenheiten und Informationsboxen (vgl. Tourismusverband Mecklenburg-Vorpommern e. V. o.J.).

Hinter der Promenade am Vollrath-Kirsch-Weg lädt die „**Erlebniswelt Küstenwald**“ zu einer Wissensreise ein (vgl. Tourismus- und Kur GmbH 2018: 6). Die Erlebniswelt teilt sich in drei Bereiche: Das „Grüne Klassenzimmer“, in dem die Tiere des Waldes zur Schule gehen. Der „Klangwald“, in dem mit Holz



musiziert werden kann. Der „Blickpunkt Wald“, der die Bedeutung des Waldes für Graal-Müritz und seine heilende Wirkung zeigt. Ein Pavillon sowie Informationstafeln ergänzen die Erlebniswelt. Zusätzlich bietet ein interaktives Audio-Guide-System über das Handy weitere Informationen zum Küstenwald in Graal-Müritz (vgl. Tourismusverband Mecklenburg-Vorpommern e. V. o.J.). Das Projekt wurde vom Europäischen Landwirtschaftsfond für die Entwicklung des ländlichen Raumes gefördert (vgl. Tourismus- und Kur GmbH 2018: 12).

Zwischen Seeblick und Seebrücke liegt der **Ostseelehrpfad**. Entlang der Promenade können anhand von acht Schautafeln (vgl. Tourismus- und Kur GmbH 2018: 7). Informationen über die Ostsee als Natur-, Lebens- und Wirtschaftsraum erfahren werden. Das integrierte Audio-Guide-System ermöglicht das Abrufen von kindgerechten Geschichten zu den dargestellten Wissensgebieten über das Handy (vgl. Tourismusverband Mecklenburg-Vorpommern e. V. o.J.).

Entlang der Promenade zwischen Seebrücke und Müritz-Ost stehen die überdimensionalen Skulpturen des Projekts **„großARTige Küstenflora und -fauna“**. Die neun Figuren greifen das Leben am Strand und im Ostseewasser auf und sind aufgrund ihrer stabilen Bauweise insbesondere für Kinder bespielbar. Die begleitenden Texttafeln informieren über Lebensraum und -weise der stark vergrößerten Tiere und Pflanzen (vgl. Tourismusverband Mecklenburg-Vorpommern e. V. o.J.). Das Projekt wurde gefördert durch das Land Mecklenburg-Vorpommern sowie die Norddeutsche Stiftung für Umwelt und Entwicklung aus Erträgen der Bingo- und Umweltlotterien (vgl. Tourismus- und Kur GmbH 2018: 12).

Das Projekt „Erlebnis Natur Graal-Müritz“ wurde mit dem ADAC-Tourismuspreis M-V 2015 ausgezeichnet (vgl. Tourismusverband Mecklenburg-Vorpommern e. V. o.J.).



47 | Verschiedene Stationen der „Erlebnis Natur Graal-Müritz“



Zwischen Friedhofsweg, Kastanienallee und Ostseering liegt auf einer Fläche von weniger als einem Hektar der **Friedhof der Ev.-Luth. Kirche zu Graal-Müritz**. Träger des um die Lukaskirche gelegenen Friedhofes ist die Ev.-Luth. Kirchgemeinde Graal-Müritz (vgl. Kapitel 4.7 „Gemeindeleben und Ortsbild“) (vgl. Ev.-Luth. Kirchgemeinde Graal-Müritz 2000). Für eine Bestattung auf dem Friedhof der Ev.-Luth. Kirche zu Graal-Müritz stehen Reihengrabstätten, Wahlgrabstätten und Urnengemeinschaftsanlagen zur Verfügung (vgl. Kirchgemeinderat Graal-Müritz 2007).

Neben der bereits beschriebenen „Erlebniswelt Küstenschutz“ findet sich Graal-Müritz an der Ecke Birkenallee und Bahnhofstraße der **Spielplatz am Wasserturm**. Der eingezäunte Spielplatz bietet mit seinen Sandflächen, Rutschen, Schaukeln, Wippen und Klettergerüsten ein vielfältiges Spielangebot für Kinder. Zudem spenden die großen Bäume im Sommer viel Schatten und die vielen Sitzbänke können für Erholungspausen genutzt werden. Weitere kleinteilige öffentliche Spielplatzflächen befinden sich südlich der Bahntrasse in dem Wohngebiet an der Jugendherberge. Neben verschiedenen privaten oder halböffentlichen Grünflächen wie beispielsweise den Grünflächen am Ostseering, befindet sich neben dem Bahnhof Graal-Müritz, zwischen Bahnhofstraße und Am Erlengrund eine weitere öffentliche Grünfläche.

Wie in Kapitel 4.7 „Gemeindeleben und Ortsbild“ dargestellt, finden sich in Graal-Müritz drei **Schulstandorte**. Zu diesen zugehörig sind halböffentliche Spiel-, Sport- und Freiflächen. Während die Grünräume am Standort der Ostseegrundschule Graal-Müritz und der Greenhouse School am Ostseering auch nach Schulschluss teilweise zugänglich sind und so die Angebote, wie der Skateplatz für Kinder und Jugendliche nutzbar bleibt, sind die Spiel- und Grünflächen am Standort des Sonderpädagogischen Förderzentrums aufgrund von Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der benachbarten Krebsrehabilitationsklinik besonderen Beschränkungen ausgesetzt.



Mitten im Küstenwald befindet sich das „**Aquadrom Waldstadion**“. Der Fußball- und Sportplatz des Turn- und Sportverein 1926 Graal-Müritz e.V. (vgl. Kapitel 4.7 „Gemeindeleben und Ortsbild“) hat sich im Laufe der Vereinsgeschichte immer wieder gewandelt. Erst ab 1973 wurde die Fläche am Lindenweg zu einem zeitgemäßen Fußballplatz umgebaut und 1976 als Sportplatz „Waldstadion“ feierlich eingeweiht. In den Folgejahren wurden eine Kegelbahn, eine Aschenbahn mit Sprung- und Wurfanlage und 1979 schließlich eine Flutlichtanlage gebaut. Zwischen 2008 und 2010 wurde der Sportplatz um ein neues Funktionsgebäude erweitert. Im Jahr 2011 wurde der Kunstrasenplatz fertiggestellt und 2013 die neue Flutlichtanlage für den Kunstrasenplatz errichtet. Seit 2013 trägt die Sportanlage des TSV 1926 Graal-Müritz e.V. den Namen „Aquadrom Waldstadion“, um der guten Zusammenarbeit des Vereins mit dem Aquadrom Rechnung zu tragen (vgl. TSV Graal-Müritz 1926 e.V. 2018).



49 | „Aquadrom Waldstadion“

Im Zuge der Grünräume sind in Graal-Müritz ebenfalls die ansässigen **Kleingartenvereine** zu nennen. Der Kreisverband der Gartenfreunde e.V. Rostock-Land ist die Dachorganisation der Kleingartenvereine im ehemaligen Landkreis Rostock und Generalpächter aller durch ihre 65 Mitgliedsvereine genutzten Flächen. Darunter befinden sich sieben Kleingartenvereine in Graal-Müritz, die insgesamt 186 Kleingartenparzellen auf der Grundlage des Bundeskleingartengesetzes bewirtschaften. Die Kleingartenanlagen in Graal-Müritz existieren seit Ende der 1970er Jahre und sind traditionell aufgrund des Umstandes entstanden, dass in der benachbarten Großstadt Rostock ein akuter Mangel an Gartenflächen bestand. Zwar ist die Herkunft der Pächter:innen kein ausdrückliches Kriterium der Bundeskleingartengesetze, trotzdem ist davon auszugehen, dass aufgrund der Entstehungsgeschichte noch immer ein Großteil der Pächter:innen aus Rostock und Umgebung stammen. Nach der Wende fanden zur besseren Organisation des neuauftkommenden Vereinslebens eine Reihe von Neuordnungen und Teilungen der Flächen statt. Bis auf eine Teilfläche von ca. 4.000 Quadratmetern, die der evangelischen Kirche gehört, verpachtet die Gemeinde Graal-Müritz die Kleingartenflächen. Nach derzeitigem Stand haben alle Kleingartenvereine in Graal-Müritz Wartelisten mit Interessenten (vgl. Anhang Informationen Kreisverband der Gartenfreunde e.V. Rostock- Land).





50 | Kleingartenverein in Graal-Müritz

Für die Bewirtschaftung der Gewässer in Deutschland ist die Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) der Europäischen Gemeinschaft vom 22. Dezember 2000 von besonderer Bedeutung. Sie koordiniert eine integrierte Gewässerschutzpolitik in Europa und trägt zur Verbesserung des Zustands der Gewässer bei (vgl. BMU 2011). Die Europäische Wasserrahmenrichtlinie gibt das Ziel vor, dass sich spätestens bis 2027 alle Gewässer in einem guten Zustand befinden sollen. Für die Umsetzung dieses Ziels im Hinblick auf die Gemeinde Graal-Müritz ist das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM) zuständig (vgl. Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt 2021). Der im Westen von Graal-Müritz verlaufende **„Stromgraben“**, welcher sich im sogenannten Mahlbusen staut, gehört zu den berichtspflichtigen Fließgewässern im Rahmen der WRRL, daher werden nachfolgend sein Gewässerzustand sowie die umgesetzten Maßnahmen im Rahmen der drei Bewirtschaftungszeiträume vorgestellt. Der Stromgraben ist ein sand- und lehmgeprägter Tieflandbach und entspricht damit nach Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) dem Typus 15. In einem sehr guten Gewässerzustand verlaufen die sand- und lehmgeprägten Tieflandflüsse geschwungen bis stark mäandrierend. Das Sohlsubstrat dieser Fließgewässer besteht überwiegend aus lagestabilem Sand, Lehm und Totholz und Makrophyten treten mit teils sehr großen Deckungsgraden auf. An den Ufern wechseln sich durch Eichen, Erlen, Eschen oder Ulmen hervorgerufene Verschattungen mit offenen Röhricht- oder Moorflächen ab (vgl. UBA 2014: 198).

Im Rahmen des ersten Bewirtschaftungszeitraumes von 2004 bis 2015 hat die Wasserkörperbewertung des Stromgrabens jedoch ergeben, dass sich dieser aufgrund physikalischer Veränderungen durch den Menschen in seinem Wesen erheblich verändert hat (vgl. Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt o.J. a). Als Konsequenz wurden insgesamt 12 Maßnahmen für die Zustandsverbesserung des Stromgrabens formuliert. Aufgrund einer Veränderung des Status von „erheblich verändert“ im ersten Bewirtschaftungszeitraum auf „künstlich“ im zweiten Bewirtschaftungszeitraum wurden die Maßnahmen reduziert auf die Wiederherstellung des gewässertypischen Abflussverhaltens und die Förderung des natürlichen Rückhalts (Hochwasserschutz). Schlussendlich sind dadurch im ersten Bewirtschaftungszeitraum lediglich die Maßnahmen zur Anpassung bzw. Optimierung der Gewässerunterhaltung sowie die Erstellung eines hydrologischen Gutachtens umgesetzt worden (vgl. Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt o.J. b).

In der Bestandsaufnahme für die Bewirtschaftungszeiträume von 2015 bis 2021 und von 2021 bis 2027 fällt die Wasserkörperbewertung des Stromgrabens weiterhin unbefriedigend bis schlecht aus (vgl. StALU MM 2013 und vgl. StALU MM 2019). Die in zweiten Bewirtschaftungszeitraum als Maßnahme festgelegte Erstellung einer Studie zur Ermittlung des guten ökologischen Potentials und Ableitung von erforderlichen Maßnahmen wurde vom StALU Mittleres Mecklenburg umgesetzt (vgl. Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt o.J. c). Für den dritten Bewirtschaftungszeitraum ist nun im Jahr 2027 die Umsetzung von insgesamt 10 Maßnahmen geplant, die unter anderem die lineare Durchgängigkeit des Stromgrabens wiederherstellen sollen, den natürlichen Rückhalt fördern sollen und die zu einer Habitatverbesserung beitragen (vgl. Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt o.J. d).

## 4.2.2 ERGEBNISDARSTELLUNG DER BETEILIGUNG

---

Welchen Wert die Grünräume für die Bevölkerung von Graal-Müritz haben, wird in dem Ergebnis der Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse (siehe Kapitel 3.2) deutlich. Mit einem Anteil von 12,41 Prozent wählten die teilnehmenden Bürger:innen und lokalen Akteure und Akteurinnen das Thema „Grünflächen und Naturschutz“ auf den ersten Platz der Themen, die in Zukunft verstärkt von der Gemeinde verfolgt werden sollen (vgl. Anhang IVc Auswertung Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse). Auch bei der offenen Frage nach den Lieblingstorten in der Gemeinde Graal-Müritz zählen zu den drei meistgenannten Orten die Grünräume. So halten sich die meisten Befragten am liebsten am Strand oder an der Küste, im Wald oder Küstenwald sowie im Rhododendronpark auf (vgl. ebd.). Insgesamt werden von der Mehrheit der Befragten der Wald, der Strand und das Meer sowie die Natur, die Vielfältigkeit der Natur, die Naturbelassenheit und die Naturnähe von Graal-Müritz besonders positiv gesehen (vgl. ebd.). Auch mit den vielfältigen Grünräumen einhergehende Aspekte wie Ruhe und gute Luft werden vielfach von den Befragten als besondere Qualitäten von Graal-Müritz genannt (vgl. ebd.). Zudem bewerten rund 14 Prozent der Befragten die Lage der Gemeinde zwischen Meer und Wald positiv (vgl. ebd.). Insbesondere diese Naturausstattung und weitestgehende naturräumliche Prägung schaffe in Graal-Müritz ein eigenständiges Erscheinungsbild in Bezug auf die Bedeutung als Erholungsort (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung (BSD)). Die Zugänglichkeit von Wald, Strand und Wiesen wird von rund 95 Prozent der Befragten als „sehr gut“, „gut“ oder „eher gut“ bewertet (vgl. Anhang IVc Auswertung Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse). Den Zustand von Grünflächen, Parks, Bänken oder Spielplätzen bewerten rund 84 Prozent der Befragten als „sehr gut“, „gut“ oder „eher gut“ (vgl. ebd.).

Diese grün- und naturräumlichen Qualitäten bergen aber auch Herausforderungen für die zukünftige Ortsentwicklung. So seien die für die weitere Entwicklung zur Verfügung stehenden Flächen in Graal-Müritz durch den umgebenden Wald und die angrenzende Ostsee begrenzt (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürgermeisterin Chelvier). Zugleich sei zukünftig sicherzustellen, dass das Gleichgewicht zwischen Natur und Bebauung erhalten beziehungsweise wieder hergestellt werde (vgl. Anhang Vb Auswertung Beteiligung Gemeindevertretung). Dafür müssen einerseits die Grünräume, die natürliche Ortsgestaltung beispielsweise in Form der Waldgebiete und die Naturverbundenheit in der Gemeinde erhalten werden (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürgermeisterin Chelvier). Andererseits müsse die Verkleinerung von Grünflächen (vgl. Anhang Vb Auswertung Beteiligung Gemeindevertretung) und die weitere Versiegelung (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürgermeisterin Chelvier) vermieden

werden sowie der Wald geschützt und nach Möglichkeit vermehrt werden (vgl. Anhang VIb Auswertung „Bürger für Graal-Müritz“). Denn zum Anspruch eines Ostseeheilbades gehöre ein intakte Natur (vgl. ebd.). Mit einem Anteil von rund 71 Prozent sprachen sich die Teilnehmenden der Beteiligung dafür aus, die Grünflächen und naturräumlichen Schutzgebiete wie Müritzer Wiesen, Waldflächen etc. sowie die Kleingartenflächen unabhängig vom Zweck unbedingt in ihrer jetzigen Größe und Ausgestaltung zu erhalten (vgl. Anhang IVc Auswertung Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse). In Bezug auf den Tourismus komme es durch die vermehrte Anzahl an Ferienwohnungen (siehe Kapitel 4.6 „Tourismus“) in der Gemeinde dazu, dass der Ort gewisse Überlastungserscheinungen beispielsweise hinsichtlich verfügbarer Strandfläche ausweise (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Büro „Stadt- und Regionalplanung Wismar“). Als verbesserungswürdig in Graal-Müritz bezüglich der Grünräume und Wasserflächen wurden im Rahmen der Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse zudem mehr Naturschutz, insbesondere bei und vor Bauvorhaben, die Stärkung der Stellung als Luftkurort und damit einhergehend die Stärkung der Luftqualität sowie der Ausbau des Wildschweinschutzes genannt (vgl. Anhang IVc Auswertung Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse).

### 4.2.3 ZUSAMMENFASSUNG DER HANDLUNGSBEDARFE

---

Basierend auf der zuvor dargestellten Bestandsbeschreibung und den Ergebnissen der Beteiligung wurden insgesamt sechs Handlungsbedarfe für das Grundlagenthema „Grünräume und Wasserflächen“ abgeleitet, die bei der zukünftigen Ortsentwicklung von Graal-Müritz zu berücksichtigen sind (siehe Abbildung 51). Im Folgenden werden diese Handlungsbedarfe vorgestellt und ihr Hintergrund erläutert.

Die Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse hat deutlich gezeigt, dass den Bewohner:innen und lokalen Akteur:innen in Graal-Müritz die naturräumlichen Qualitäten besonders wichtig sind. Vor allem die Wahl der Lieblingsorte in der Gemeinde und die positiven Eigenschaften der Gemeinde werden bestimmt von Wald, Strand und Meer. Die besondere Lage der Gemeinde Graal-Müritz zwischen der Ostsee und der Rostocker Heide trägt zu dieser Naturverbundenheit der Bevölkerung bei. In Zukunft gilt es daher, die **besondere Bedeutung der Naturräume für die Bewohnerschaft zu achten**. Der Begriff Naturräume umfasst in diesem Zusammenhang alle Grünräume und Wasserflächen in Graal-Müritz.

Da eine intakte Natur unabdingbar für ein Ostseeheilbad und seine Erholungsfunktion ist, ist in Graal-Müritz der **Zustand der Naturräume zu sichern**. Hier besteht einerseits die Pflicht, den aktuell gut bewerteten qualitativen Zustand von Grünflächen, Parks, Bänken oder Spielplätzen zu erhalten, andererseits müssen die örtlichen Grünräume insbesondere vor weiterer Bebauung und Versiegelung geschützt, naturschutzrechtliche Belange bei der weiteren Bebauung verstärkt geprüft und Grünräume nach Möglichkeit quantitativ ausgebaut werden.

Hinter dem Bedarf des quantitativen Ausbaus der Grünräume in Graal-Müritz steht vor allem der Wunsch, innerhalb der Gemeinde ein Gleichgewicht zwischen Natur und bebauter Fläche herzustellen. Dafür soll zukünftig die **Ausweitung des Siedlungsgebiets auf geschützte Grün-, Natur- und Freiräume unterbunden werden**. Als geschützte Grün-, Natur- und Freiräume werden in diesem Zusammenhang einerseits die Naturschutzgebiete Ribnitzer Großes Moor und Rostocker Heide, andererseits das Landschaftsschutzgebiet Müritzer Wiesen verstanden.



Um den aktuell gut bewerteten Zustand von Grünflächen, Parks, Bänken oder Spielplätzen langfristig zu erhalten, sollte bei der zukünftigen Ortsentwicklung das **Qualifizieren kleinteiliger Grün- und Erholungsflächen für Einwohnende mitgedacht werden**. Immerhin 12 Prozent der Befragten bewerteten in der Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse den Zustand dieser bereits zum jetzigen Zustand als „eher schlecht“ (vgl. Anhang IVb Auswertung Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse). Zudem sind in diesem Zusammenhang bewusst Grün- und Erholungsflächen für Einwohnende wie beispielsweise Parks und Spielplätze genannt, da diese neben dem touristisch beliebten Strand für die Bevölkerung eine gute Möglichkeit der Naherholung bieten. Erste Bemühungen dahingehend zeigen sich bereits in der Umsetzung des Kurwaldes.

Ebenso die gut bewertete **Zugänglichkeit von Wald, Strand und Wiesen** sollte im Rahmen der zukünftigen Ortsentwicklung in Graal-Müritz **erhalten bleiben**. Sie sorgt schließlich dafür, dass die Vielfalt der umgebenden Natur und die Naturnähe von Graal-Müritz weiterhin erlebbar bleiben und damit die Bedeutung der Gemeinde als Erholungsort erhalten bleibt. Neben dem Erholungswert wird insbesondere die Gesundheitsfunktion der Grünräume und Wasserflächen in Graal-Müritz geschätzt. Die Naturschutzgebiete Ribnitzer Großes Moor und Rostocker Heide, der Kurwald sowie die Ostsee tragen maßgeblich dazu bei, dass Menschen in Graal-Müritz Ruhe finden und gute Luft genießen können. Den **Erholungswert und die Gesundheitsfunktion der Naturräume zu schützen**, sollte daher auch vor dem Hintergrund der Verleihung des Titels „Ostseeheilbad“ in Zukunft eine wichtige Rolle spielen. Der Begriff Naturräume umfasst in diesem Zusammenhang alle Grünräume und Wasserflächen in Graal-Müritz. Potentielle Faktoren, die diesem Handlungsbedarf widersprechen, sind beispielsweise vermehrter Lärm oder vermehrte Luftemissionen in der Nähe oder innerhalb der Naturräume.

BESONDERE BEDEUTUNG DER NATURRÄUME FÜR DIE BEWOHNERSCHAFT ACHTEN	KLEINTEILIGE GRÜN- UND ERHOLUNGSFLÄCHEN FÜR EINWOHNENDE QUALIFIZIEREN
ZUSTAND DER NATURRÄUME SICHERN	ZUGÄNGLICHKEIT ZU WALD, STRAND UND WIESEN ERHALTEN
AUSWEITUNG DES SIEDLUNGSGEBIETS AUF GESCHÜTZTE GRÜN-, NATUR- UND FREIRÄUME UNTERBINDEN	ERHOLUNGSWERT UND GESUNDHEITSFUNKTION DER NATURRÄUME SCHÜTZEN

51 | Handlungsbedarfe aus dem Grundlagenthema „Grünräume und Wasserflächen“

GRUNDLAGEN-  
THEMA  
3



## 4.3 KLIMAWANDEL UND KLIMAANPASSUNG

---

Wissenschaftliche Beobachtungen und Untersuchungen zeigen, dass seit der Industrialisierung allmählich die globale Mitteltemperatur der bodennahen Luft steigt. Der Grund für diese Veränderung des Klimas und damit des sogenannten „Klimawandels“ ist das Verhalten des Menschen in den vergangenen Jahrhunderten. Durch das Verbrennen fossiler Energieträger, die großflächige Entwaldung und den Ausbau der Land- und Viehwirtschaft sammeln sich vermehrt Treibhausgase in der Atmosphäre, die zu einer Erwärmung der unteren Luftschichten führen. Welche Ausmaße und Auswirkungen diese Klimaänderungen auf die Zukunft des Planeten haben, können aufgrund der vielfältigen und komplexen Wechselwirkungen aktuell nur durch Modellrechnungen dargestellt werden (vgl. UBA 2016). Der Beitrag von Arbeitsgruppe I zum Sechsten IPCC-Sachstandsbericht beschreibt den aktuellen Zustand des Weltklimas und modelliert seine zukünftige Entwicklung. Der Bericht zieht die eindeutige Schlussfolgerung, dass der Mensch maßgeblichen Einfluss auf die Erwärmung der Atmosphäre, des Ozeans und der Landflächen hat. Zudem stellt er fest, dass die globale Erwärmung von 1,5 Grad Celsius und 2 Grad Celsius bereits im Laufe des 21. Jahrhunderts überschritten wird (vgl. Deutsche IPCC-Koordinierungsstelle 2021). Erste Folgen dieser globalen Erwärmung sind bereits heute bei der Betrachtung der abnehmenden Schneebedeckungen der Gebirgsgletscher sowie den vermehrten Extremereignisse wie Starkniederschläge und Hitzewellen spürbar. Um diesen Auswirkungen entgegenzuwirken, sind einerseits Maßnahmen zur Minderung der Treibhausgasemissionen, andererseits im Rahmen der „Klimaanpassung“ Maßnahmen zur Anpassung an die für die Zukunft berechneten Klimaveränderungen nötig (vgl. UBA 2016).

### 4.3.1 BESTANDSBESCHREIBUNG

---

Das folgende Kapitel greift diesen Handlungsbedarf auf und erläutert zunächst das Bundesziel sowie das Klimaschutzziel Mecklenburg-Vorpommerns. Darauf basierend werden Studien zu den Auswirkungen des Klimawandels auf die Region rund um Graal-Müritz sowie wetter- und klimawandelbedingte Ereignisse in der Gemeinde vorgestellt. Anschließend werden aktuell verfolgte Maßnahmen zur Eindämmung des Klimawandels sowie zur Klimaanpassung in Mecklenburg-Vorpommern und Graal-Müritz aufgezeigt.

Bereits 2015 auf der internationalen Klimakonferenz haben sich mit dem **„Pariser Abkommen“** alle Staaten dazu verpflichtet, die Weltwirtschaft hinsichtlich ihrer Klimafreundlichkeit zu verändern. Als globales Ziel legten sich die Staaten darauf fest, die Erderwärmung auf unter 2 Grad Celsius und möglichst unter 1,5 Grad Celsius zu beschränken. Dabei bestimmen die jeweiligen Staaten selbst, welche nationalen Klimaschutzziele sie im Hinblick auf die Zielerreichung verfolgen (vgl. BMU 2017). Die deutsche Klimapolitik setzt auf einen breiten Instrumentenmix. Allem voran das am 24. Juni 2021 vom Deutschen

Bundestag neu beschlossene „**Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)**“. Während bislang in Deutschland ein Treibhausgasminderungsziel für das Jahr 2030 von minus 55 Prozent gegenüber 1990 galt, setzt das KSG das Minderungsziel nun auf minus 65 Prozent hoch. Zudem soll nun bereits 2045 (vorher bis 2050) Klimaneutralität erreicht werden. Zur Unterstützung dieser neuen Klimaziele hat die Bundesregierung am 23. Juni 2021 das Klimaschutzsofortprogramm 2022 verabschiedet. Das Sofortprogramm stellt in den kommenden Jahren rund 8 Milliarden Euro für Klimaschutzmaßnahmen in allen Sektoren zur Verfügung, insbesondere jedoch in den Sektoren Industrie, Energiewirtschaft und Gebäude (vgl. BMWi 2021). Zusammen mit dem Sektor Verkehr gehören sie zu den Hauptverursachern der Treibhausgasemissionen in Deutschland (vgl. BMU 2020: 27).

Die Landesregierung Mecklenburg-Vorpommern hat bereits im Jahr 1997 das erste Klimaschutzkonzept veröffentlicht. Die aktuellen Ziele Mecklenburg-Vorpommerns hinsichtlich Klimaschutz werden in der dritten Fortschreibung dieses Konzeptes aus dem Jahr 2011 unter der Bezeichnung „**Aktionsplan Klimaschutz**“ (vgl. MEID MV 2021a) sowie in der entsprechenden Fortführung auf der Homepage „Aktionsplan Klimaschutz“ (vgl. MEID MV 2021b) vorgestellt. Mecklenburg-Vorpommern setzt zur Erreichung der Klimaschutzziele auf die vier Säulen „Energieeinsparung“, „Energieeffizienz“, „Erneuerbare Energien“ und „biogene CO<sub>2</sub>-Speicherung und Treibhausgasvermeidung“, die in verschiedenen gesellschaftlichen Sektoren angewendet werden. Zu diesen gesellschaftlichen Sektoren gehören unter anderem die öffentlichen Verwaltung, die Privathaushalte, die Wirtschaft und Gesundheitswirtschaft, der Tourismus, die Bauleitplanung, das Bauen und Wohnen sowie der Verkehr (vgl. Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus Mecklenburg-Vorpommern 2011: 33ff.). Aktuelle Ziele des „Aktionsplan Klimaschutz Mecklenburg-Vorpommern“ sind daher beispielsweise die Schaffung von CO<sub>2</sub>-neutralen Hotels und Anlagen (vgl. MEID MV 2021c), Senkung des Energieverbrauchs und Steigerung des Einsatzes Erneuerbarer Energien im Bausektor (vgl. MEID MV 2021d) sowie die Förderung des ÖPNV (vgl. MEID MV 2021e).

Die Gemeinde Graal-Müritz besitzt zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine eigene Festschreibung oder Konzeption bezüglich der Umsetzung der von Bund und Land vorgegebenen Klimaschutzziele.

Welche **Auswirkungen** der Klimawandel auf die Region Mecklenburg-Vorpommerns und damit auf die an der Ostsee gelegene Gemeinde Graal-Müritz hat, wird in der vom Umweltbundesamt beauftragten Untersuchung „Vulnerabilität Deutschlands gegenüber dem Klimawandel“ aus dem Jahr 2015 deutlich. Hier werden insgesamt elf Handlungsfelder beschrieben, in denen „stark negative Klimawirkungen“ auftreten werden: Vielfalt, Boden, Finanzwirtschaft, Fischereiwirtschaft, Küsten- und Meeresschutz, Landwirtschaft, Menschliche Gesundheit, Tourismuswirtschaft, Wald- und Forstwirtschaft, Verkehr / Verkehrsinfrastruktur sowie Wasserhaushalt / Wasserwirtschaft. In sieben dieser elf Handlungsfelder ist Mecklenburg-Vorpommern als betroffenes Bundesland genannt. Im Handlungsfeld „biologische Vielfalt“ sind für Mecklenburg-Vorpommern die Veränderung von Biotopen/Habitaten, das Aussterben von Arten sowie die Verschiebung von Ökosystemarealen zu erwarten. Für das Handlungsfeld „Küsten- und Meeresschutz“ werden eine Veränderung der Landesfläche sowie Schäden an Küsten und damit verbundenen Infrastrukturen und naturräumliche Veränderungen prognostiziert. Damit einhergehend kommt es im Handlungsfeld „Verkehr / Verkehrsinfrastruktur“ zu Schäden an Häfen und maritimen Einrichtungen. Im Handlungsfeld „Tourismuswirtschaft“ ist durch den Klimawandel mit Beeinträchtigungen beziehungsweise dem Wegfall touristischer Angebote sowie mit einer Veränderung der für den Tourismus wichtigen Landschaft (siehe Kapitel 4.6 „Tourismus“) zu rechnen. Mecklenburg-Vorpommern ist zudem im Handlungsfeld „Wald- und Forstwirtschaft“ stark gefährdet gegenüber Waldbränden, insbesondere im Bereich der Nadelholzbestände. Ähnlich ergeht es der Landwirtschaft. Durch extreme Klimaereig-



nisse aufgrund des Klimawandels kommt es im Handlungsfeld „Landwirtschaft“ vermehrt zu Schäden durch Extreme. Außerdem gefährdet der Klimawandel in Mecklenburg-Vorpommern im Handlungsfeld „Wasserhaushalt / Wasserwirtschaft“ die Grundwasserverfügbarkeit sowie den Grundwasserstand hinsichtlich Quantität (vgl. UBA 2015: 165ff.).

Welche Auswirkungen klimabedingte Extremereignisse haben können, zeigt ein Blick in die Geschichte von Graal-Müritz. Bereits 1872 zerstörte eine **Sturmflut** die Graal-Müritzer Küste. 1941 wurden die Seebrücke und die Strandpromenade aufgrund von starkem See- und Eisgang zerstört. Im November 1995 folgte die nächste schwere Sturmflut, die auf die Küste von Graal-Müritz traf (vgl. Tourismus- und Kur GmbH 2021a). Ebenfalls in den Jahren 2017 und 2019 kam es zu schweren Sturmfluten an der Mecklenburgischen Ostsee, die enorme Schäden zurückgelassen haben. So war 2019 in Graal Müritz vor allem der Bereich um die Seebrücke betroffen, wo bis zu neun Meter von der Düne abgetragen wurden (vgl. Verlagsgesellschaft Madsack GmbH & Co. KG 2019).



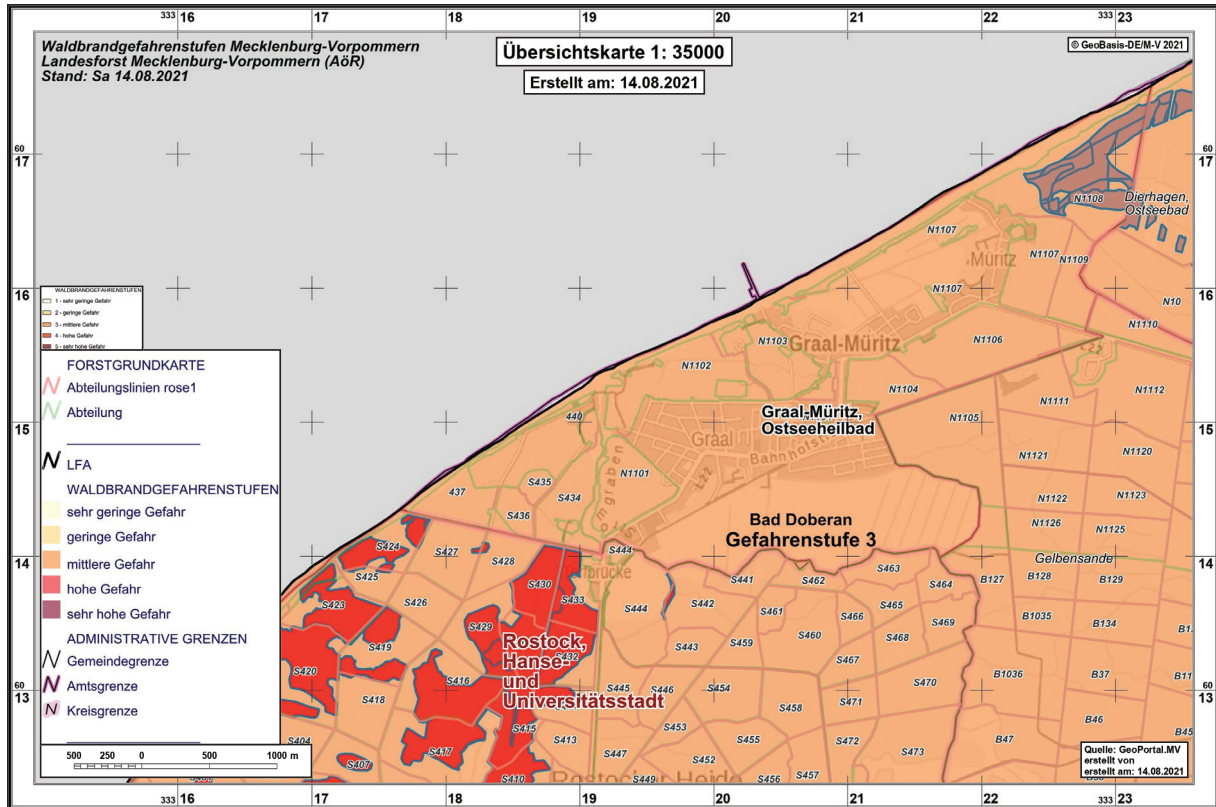
52 | Sturmflutschäden Graal-Müritz

Neben der Gefahr von Sturmfluten besteht in Graal-Müritz bei extrem hohen Stromgrabenwasserständen sowie aufgrund von Rückstau ein Risiko für Binnenhochwasser. In Folge eines Starkregenerenisses kam es im Sommer 2011 zu einem solchen **Binnenhochwasser** in Graal-Müritz. Mit einem Höchstwasserstand von 1,3 m NHN im Mahlbusen und Wasserständen zwischen 1,5 bis 1,6 m NHN im Bereich der Tabakwiese wurden die höchsten bekannten Binnenwasserstände im Gemeindegebiet gemessen. In Folge des Binnenhochwassers erreichten Teile der tiefer gelegenen Wohngebiete am Rand der Tabakwiese ein kritisches Niveau vorrangig in Form von Vernässungsproblemen. Zudem war ein Großteil der Gebäude von direkten oder indirekten Überschwemmungsfolgen bedroht, die jedoch bautechnisch oder durch entsprechende Gegenmaßnahmen wie beispielsweise durch Sandsäcke vor größeren Schäden bewahrt werden konnten (vgl. StALU MM 2014: 28f.).



53 | Überschwemmte Tabakwiese  
2011

Graal-Müritz liegt zudem in einem Gebiet mit Waldbrandgefahrenstufe 3. Für einen Großteil des Waldes innerhalb der Gemeinde besteht dadurch nur eine mittlere **Waldbrandgefahr**. Die Abbildung 54 zeigt jedoch, dass angrenzend an die Gemeindegrenze im Westen für Teile der Rostocker Heide eine hohe Waldbrandgefahr besteht. Gleichzeitig besteht für Teile des „Großes Ribnitzer Moor“ im Osten der Gemeinde eine sehr hohe Waldbrandgefahr.



54 | Waldbrandgefahrenkarte Graal-Müritz

Um diesen dem Klimawandel geschuldeten Veränderungen und gleichzeitig den Klimaschutzzielen gerecht zu werden, ist die Eindämmung des Klimawandels sowie eine Anpassung an den Klimawandel nötig. Letzteres erfolgt in Mecklenburg-Vorpommern durch das 2009 veröffentlichte **„Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern“**. Hier werden unter anderem die Organisation des Küstenschutzes in Mecklenburg-Vorpommern, statistischen Angaben zum Küstenraum Mecklenburg-Vorpommerns, rechtlichen Grundlagen und die Bemessung von Küstenschutzanlagen dargestellt (vgl. StALU MM 2021a). Das Land Mecklenburg-Vorpommern konzipiert seinem Küstenschutz nach den folgenden Grundsätzen: „Stabilisierung der Küsten durch Beeinflussung des Sedimenthaushalts“, „durchgehendes Küstenschutzsystem an der Außenküste zur Verhinderung von Küstendurchbrüchen“ und „Neuorganisation der Deichsysteme an der Bodden- und Haffküste“ (vgl. Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern 2009: 43f.). Hinsichtlich der Methoden des Küstenschutzes bedient Mecklenburg-Vorpommern sich einer Vielzahl von Bauwerken und ingenieurbioologischen Bauweisen. So kommen an geeigneter Stellen beispielsweise Landesküstenschutzdeiche, Landesküstenschutzdünen, Bühnen, Längswerke, Absperrbauwerke oder Küstenschutzwälder zum Einsatz (vgl. ebd.: 53ff.).

Im Bereich der **investiven Klimaschutz-Förderung** setzt Mecklenburg-Vorpommern auf drei zentrale Instrumente: Die „Klimaschutz-Förderrichtlinie für Unternehmen“, die „Klimaschutz-Förderrichtlinie

für Kommunen“ sowie die „Regenerative Energieversorgungsförderrichtlinie für Kommunen“. Mit den Richtlinien möchte Mecklenburg-Vorpommern Kommunen und Unternehmen darin fördern, Projekte umzusetzen, die direkt oder indirekt Treibhausgase einsparen und damit zum Klimaschutz beitragen. Gleichzeitig soll so auch die Umsetzung der Energiewende in Mecklenburg-Vorpommern vorangetrieben werden (vgl. MEID MV 2021f).

Darüber hinaus engagiert sich das Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM) seit mehr als 20 Jahren im Rahmen der **Umweltbildung** (vgl. StALU 2021b). Insbesondere der jährlich stattfindende Schülerprojektwettbewerb „Schüler staunen ...“ des StALU MM und seine 15 Ausschreibungspartner:innen unterstützt diese Vorhaben. Hier können sich Schüler:innen der Klassenstufen 1 – 12 aus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sowie aus dem Landkreis Rostock mit ihren Ideen und Projekten in Sachen Umweltschutz und nachhaltige Entwicklung bewerben (vgl. StALU 2021c).

Auch in Graal-Müritz sind bereits erste Anpassungsmaßnahmen zu erkennen, um sich auf die Folgen des Klimawandels vorzubereiten. Insbesondere der **Hochwasserschutz** steht im Ostseeheilbad im Vordergrund. Gemäß dem „Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern“ finden sich in Graal-Müritz verschiedene Bauwerken und ingenieurbioologischen Bauweisen zum Schutz vor Hochwasser von Seiten der Ostsee. Die Sanddünen zwischen Strand und Strandpromenade dienen als Landesküstenschutzdünen und verhindern seeseitige Überschwemmungen der Gemeinde. Zudem bietet der Küstenwald als Teil der Rostocker Heide mit seinem bis zu den Dünen ausgeprägten Baumbestand weiteren Schutz vor Hochwasser. Darüber hinaus befinden sich entlang des Küstenufers rund alle 90 Meter voneinander entfernt sogenannte Buhnen, die bis zu 20 Meter in die Ostsee ragen. Buhnen sind Bauwerke, welche die Strömung vom Ufer ablenken und damit zur Ufersicherung beitragen (vgl. WBW, LUBW 2013: 60f.).



55 | Buhnen und Küstenwald als Hochwasserschutz  
in Graal-Müritz

Als Reaktion auf die historischen Hochwasser wurde 1996 eine Wasserwehr in Graal-Müritz gegründet (vgl. Tourismus- und Kur GmbH 2021a). Hauptaufgabe der Wasserwehr ist die Abwendung von Wassergefahren durch Hochwasser, Sturmflut, Eisgang oder andere durch Wasser verursachte Ereignisse. Die Mitgliedschaft der Wasserwehr ist ehrenamtlich tätig. Für das Abführen von Oberflächenwasser sowie zum Schutz vor Binnenhochwasser wurde 2016 das Schöpfwerk Stromgraben im Osten der Gemeinde neu errichtet. Das Schöpfwerk Stromgraben besitzt ein Einzugsgebiet von mehr als 47 Quadratkilometern, welches Flächen der Gemeinde Graal-Müritz, der Gemeinde Gelbensande, der Gemeinde Rövershagen sowie der Hanse- und Universitätsstadt Rostock umfasst. Die wasserwirtschaftliche Anlage besteht aus dem sogenannten Mahlbusen, dem Schöpfwerksgebäude sowie dem Zwischenbehälter (vgl. Gemeindevertretung Graal-Müritz 2011).





56 | Schöpfwerk Stromgraben

Hinsichtlich Erneuerbarer Energien lassen sich in Graal-Müritz vereinzelt auf Dächern der Einfamilienhäuser bereits installierte **Photovoltaik-Anlagen** finden (vgl. Anhang II. Protokoll Ortsbesichtigung). Rund 600 Meter süd-östlich der Tankstelle in Graal-Müritz und damit mitten in der Rostocker Heide liegt außerhalb der Gemeinde ein rund 1,5 Hektar großes Gebiet mit Solarkollektoren. Der Stromanbieter EAM GmbH & Co. KG bietet für das Ostseeheilbad Graal-Müritz zudem Strom aus erneuerbaren Energien (vgl. EAM GmbH & Co. KG 2021).

Ein weiterer Schritt der Gemeinde Graal-Müritz in Richtung Klimaschutz wurde 2016 mit der Umstellung der Straßenbeleuchtung auf energieeffiziente LED-Technik erreicht. Ziel dieses Projekts war die direkte und indirekte Einsparung von Treibhausgasen sowie die Verbesserung der Energieeffizienz, insbesondere durch die direkte Einsparung von Strom (vgl. Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz 2016a). Insgesamt wurden 427 Mastaufsatzleuchten mit einem Zuschuss von rund 140.000 Euro durch die Europäische Union und das Land Mecklenburg-Vorpommern in Graal-Müritz umgerüstet (vgl. Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz 2017, 2018, 2019).

Der **Artenschutz** sowie die **Artenvielfalt** der Gemeinde werden maßgeblich durch die vielfältigen Grünräume und Wasserflächen in der Umgebung und innerhalb des Gemeindegebiets geprägt. Insbesondere die Naturschutzgebiete Ribnitzer Großes Moor und Rostocker Heide sowie das Landschaftsschutzgebiet Müritzer Wiesen tragen wesentlich zur Arterhaltung und-vielfalt bei (siehe Kapitel 4.2.1). Bei der Ortsbesichtigung wurden zudem im Küstenwald einzelne Nisthilfen in den Bäumen entdeckt (vgl. Anhang II. Protokoll Ortsbesichtigung).



57 | Photovoltaikanlage auf einem Graal-Müritzer Dach

## 4.3.2 ERGEBNISDARSTELLUNG DER BETEILIGUNG

---

Neben dem Grundlagenthema „Grünflächen und Naturschutz“ hat es mit dem Thema „Klimaschutz und Klimafolgenanpassung“ ein weiteres, die Natur betreffendes Thema in die Top 3 der zukünftigen Ortsentwicklungsthemen für Graal-Müritz geschafft. Mit einem Anteil von 11,88 Prozent finden die Teilnehmenden der Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse, dass „Klimaschutz und Klimafolgenanpassung“ in Zukunft verstärkt von der Gemeinde verfolgt werden sollen (vgl. Anhang IVc Auswertung Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse). Im Rahmen der Befragung wurde ebenfalls deutlich, dass zwar rund 55 Prozent der Befragten die Klimafreundlichkeit und Nachhaltigkeit in der Gemeinde als „eher gut“ bis „gut“ bewerten, jedoch rund 35 Prozent der Befragten die Umsetzung dessen in Graal-Müritz eher kritisch sehen und als „eher schlecht“ bis „schlecht“ bewerten (vgl. ebd.).

Dass sich die Gemeinde Graal-Müritz auf veränderte Umweltbedingungen und vermehrte Extremereignisse einstellen müsse, hänge insbesondere mit der dynamischen Ostseeküste und dem Binnenhochwasser zusammen (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürgermeisterin Chelvier). Im Zuge dessen leiste die Gemeinde durch die Erhaltung der einmaligen Natur, insbesondere auch der Erhaltung des Küstenwaldes, und durch den Küstenschutz beispielsweise in Form der Dünenpflege und des Buhnersatzes einen Beitrag zum Klima- und Umweltschutz (vgl. Anhang Vb Auswertung Beteiligung Gemeindevertretung). Aktuelle Initiativen, die sich für den Klima- und Umweltschutz in Graal-Müritz einsetzen, seien nicht bekannt (vgl. ebd.). In Bezug auf den Klimawandel und die Klimaanpassung wurden im Rahmen der Beteiligung als verbesserungswürdige und wünschenswerte Maßnahmen die Energiegewinnung aus regenerativen Quellen beispielsweise in Form von Solarthermie und Photovoltaikanlagen auf allen privaten und öffentlichen Gebäuden (vgl. Anhang VIb Auswertung „Bürger für Graal-Müritz“; vgl. Anhang Vb Auswertung Beteiligung Gemeindevertretung), die vermehrte Beachtung von Klimaschutzaspekten wie Versiegelung oder Ressourcenschonung bei Bauvorhaben (vgl. Anhang VIb Auswertung „Bürger für Graal-Müritz“; vgl. Anhang Vb Auswertung Beteiligung Gemeindevertretung; vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürgermeisterin Chelvier), die Reduzierung der Beleuchtung von Wegen und Grünflächen in der Nacht und der Ausbau einer ganzjährigen, innerörtlichen Begrünung genannt (vgl. Anhang IVc Auswertung Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse).

## 4.3.3 ZUSAMMENFASSUNG DER HANDLUNGSBEDARFE

---

Auf Grundlage der in Kapitel 4.3.1 dargestellten Bestandsbeschreibung und den Ergebnissen der Beteiligung (siehe Kapitel 4.3.2) wurden für das Grundlagenthema „Klimawandel und Klimaanpassung“ fünf Handlungsbedarfe für die zukünftige Ortsentwicklung von Graal-Müritz entwickelt (siehe Abbildung 58). Im Folgenden werden diese Handlungsbedarfe vorgestellt und ihr Hintergrund erläutert.

Wie wichtig eine baldige Reaktion auf den Klimawandel und seine Folgen ist, ist der Gemeinde Graal-Müritz dahingehend bewusst, dass „Klimaschutz und Klimafolgenanpassung“ als eines der wichtigsten Themen für die zukünftige Ortsentwicklung gesehen wird. Erste Maßnahmen zum Klimaschutz und der

Klimafolgenanpassung werden zwar in der Gemeinde umgesetzt, jedoch konzentrieren sich diese aktuell vorwiegend auf den Hochwasserschutz. Da Klimaschutz und Klimaanpassung jedoch integriert zu betrachten sind, sollte langfristig eine ganzheitliche **Strategie zur Begegnung des Klimawandels erarbeitet** werden, die neben dem Hochwasserschutz auch Maßnahmen in Bezug zu beispielsweise Stadtentwicklung und Bauen, Mobilität, Energieversorgung sowie Gesellschaft und Konsum enthält.

Mithilfe verschiedener Bauwerke und ingenieurbioologischer Bauweisen betreibt die Gemeinde Graal-Müritz bereits zum jetzigen Zeitpunkt große Bemühungen zum Schutz vor Hoch- und Binnenhochwasser. Besondere Aufmerksamkeit sollte zukünftig der **Stärkung der Funktion des Küstenwaldes** zukommen, da dieser neben dem Hochwasserschutz wichtige Aufgaben hinsichtlich Klima, Luft und Artenvielfalt besitzt.

Die Naturschutzgebiete Ribnitzer Großes Moor und Rostocker Heide sowie das Landschaftsschutzgebiet Müritzer Wiesen leisten einen wesentlichen Beitrag zum Artenschutz und zur Artenvielfalt in Graal-Müritz. Zukünftig sollte die Gemeinde Graal-Müritz jedoch **Artenschutz und Artenvielfalt im Siedlungsgebiet etablieren**. Dafür kann beispielsweise auf den bestehenden Nisthilfen im Küstenwald aufgebaut werden. Aber auch Themen wie zum Beispiel die Vermeidung von Versiegelung oder vermehrte, kleinteilige Begrünung und Bepflanzung wären möglich.

Wie eingangs bereits erwähnt, sind Klimaschutz und Klimaanpassung integriert zu betrachten. Eine wichtige Rolle hinsichtlich der Reduzierung von Treibhausgasen spielt dabei die Energieversorgung. Durch die **Förderung Erneuerbarer Energien** kann das Ostseeheilbad einen wesentlichen Beitrag hierzu leisten. Der weitere Ausbau von Solarthermie und Photovoltaik auf den Graal-Müritzer Dächern ist eine Möglichkeit, die Energieversorgung in der Gemeinde klimafreundlicher zu gestalten.

Die Umstellung der Straßenbeleuchtung auf energieeffiziente LED-Technik in Graal-Müritz stellt einen wichtigen Schritt in Richtung klimafreundliche Energieversorgung dar. Im Zuge des Artenschutzes ist es jedoch zudem sinnvoll, die **Lichtemissionen** innerhalb des Gemeindegebietes zu **reduzieren**. Insbesondere die nächtliche Beleuchtung in Parks und Grünanlagen sollte im Rahmen der zukünftigen Ortsentwicklung überdacht werden.



58 | Handlungsbedarfe aus dem Grundlagenthema „Klimawandel und Klimaanpassung“



GRUNDLAGEN-  
THEMA  
4



## 4.4 MOBILITÄT UND ERSCHLIESSUNG

---

Der Begriff „Mobilität“ beschreibt das Bedürfnis von Menschen nach einer Ortsveränderung. Der Grund dafür ist wiederum das Bedürfnis nach sozialen bzw. gesellschaftlichen Aktivitäten wie beispielsweise Wohnen, Arbeiten, Bilden, Erholen oder Konsum. Bei der Befriedigung dieses Mobilitätsbedürfnisses entsteht der sogenannte Verkehr. Wobei idealerweise jeder Mensch die Wahl hat, ob und wo er seine Bedürfnisse befriedigt und welche Verkehrsmittel er dabei nutzt (vgl. Randelhoff 2017). Unter „Erschließung“ werden im Kontext der Mobilität in der vorliegenden Arbeit bauliche Maßnahmen verstanden, um dem Mobilitätsbedürfnis nachzukommen. Gemäß § 127 Abs. 2 BauGB zählen hierzu die befahrbaren und nicht befahrbaren Verkehrsanlagen wie beispielsweise Straßen, Rad- sowie Fußwege.

### 4.4.1 BESTANDSBESCHREIBUNG

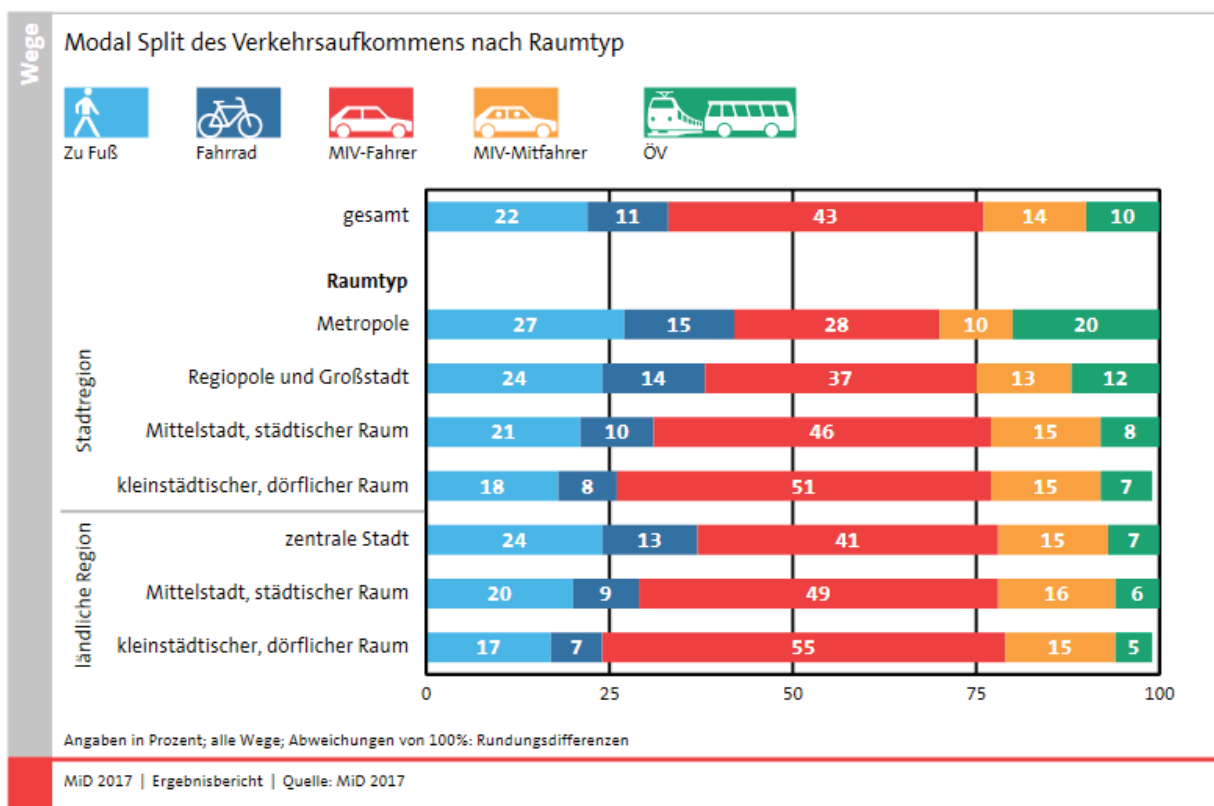
---

Im folgenden Kapitel werden das Mobilitätsverhalten der Bewohnerschaft sowie die vorliegende Erschließungssituation unter anderem anhand der Themen motorisierter Individualverkehr (MIV), öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV), Rad- und Fußverkehr sowie alternativer Mobilitätsangebote vorgestellt.

Bereits zum dritten Mal wurde 2017 die Erhebung „Mobilität in Deutschland (MiD)“ im Auftrag des Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur durchgeführt. Die Studie liefert auf Basis der Daten von nahezu 300.000 Befragten eine umfassende Beschreibung der Alltagsmobilität der deutschen Wohnbevölkerung (vgl. BMVI 2019a: 15). Im Kontext des vorliegenden Kapitels ist dabei die Betrachtung des sogenannten Modal Split nach Raumtyp interessant. Der **Modal Split** beschreibt die prozentualen Anteile der Verkehrsmittel am Verkehrsaufkommen, den zurückgelegten Wegen, oder an der Verkehrsleistung, den zurückgelegten Personenkilometern (vgl. ebd.: 45). Auf Grundlage der in der Studie beschriebenen regionalstatistischen Raumtypologie ist die Gemeinde Graal-Müritz aufgrund ihrer Nähe zur Hanse- und Universitätsstadt Rostock ein „kleinstädtischer, dörflicher Raum“ im Regionstyp „Stadtregion“ (vgl. ebd.: 22f.). Der in Abbildung 59 dargestellte Modal Split des Verkehrsaufkommens für den kleinstädtischen, dörflichen Raum (Stadtregion) kann folglich auf das Ostseeheilbad Graal-Müritz übertragen werden. Mit einem Anteil von 51 Prozent besitzt der MIV in Raumtypologien wie Graal-Müritz einen überdurchschnittlich hohen Anteil am Verkehrsaufkommen. Lediglich im kleinstädtischen, dörflichen Raum in ländlichen Regionen ist der Anteil des MIV am Verkehrsaufkommen mit 55 Prozent noch ein wenig höher. Dem gegenüber stehen im kleinstädtischen, dörflichen Raum (Stadtregion) die unterdurchschnittlichen Anteile des Fuß- und Radverkehrs sowie des ÖPNV am Verkehrsaufkommen. Mit einem Anteil von 7 Prozent am Verkehrsaufkommen bildet der ÖPNV das Schlusslicht des Modal Splits

für Raumtypologien wie Graal-Müritz. Die Anzahl der zurückgelegten Wege mit dem ÖPNV im kleinstädtischen, dörflichen Raum (Stadtregion) ist somit nahezu identisch mit denen in ländlichen Regionen im Allgemeinen.

Mit einem Anteil von 8 Prozent am Verkehrsaufkommen wird das Fahrrad im kleinstädtischen, dörflichen Raum (Stadtregion) zwar häufiger genutzt als der ÖPNV, im Vergleich mit den anderen Raumtypen jedoch am wenigsten. Das Zurücklegen der Wege zu Fuß ist mit einem Anteil von 18 Prozent am Verkehrsaufkommen in Raumtypologien wie Graal-Müritz bedeutender als der ÖPNV oder das Fahrrad, trotzdem bleibt dieser Anteil weit unter dem durchschnittlichen Anteil von 22 Prozent. Der vorgestellte Modal Split zeigt, dass in Raumtypologien wie Graal-Müritz eine ungleiche Verteilung der gewählten Verkehrsmittel für die Befriedigung des Mobilitätsbedürfnis besteht. Die folgende Bestandsbeschreibung liefert mögliche Anhaltspunkte für dieses Verhalten.



59 | Modal Split des Verkehrsaufkommens nach Raumtyp

Mitten durch das Gemeindegebiet von Graal-Müritz führt die **Landesstraße L 22** von Rostock nach Ribnitz-Damgarten. Innerorts unterteilt sich die L 22 in die Rostocker Straße, Lange Straße, Bahnhofstraße, Birkenallee und Ribnitzer Straße. Die in beide Richtungen einspurige Landstraße bildet innerhalb der Gemeinde und für den überörtlichen Verkehr die Haupterschließung mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. In der touristischen Hauptsaison ist die L 22 eine hochfrequentierte Straße (vgl. Anhang II. Protokoll Ortsbesichtigung). Von der L 22 gehen die vielzähligen, kleiner dimensionierten **Wohnstraßen** mit Tempolimit 30 ab. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle ist Rostock-Nord an der A 19 in Richtung Rostock und Berlin. Mit dem Auto ist das Zentrum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in ca. 35 Minuten und Ribnitz-Damgarten in 17-20 Minuten erreichbar.



60 | Landesstraße L 22 in Graal-Müritz

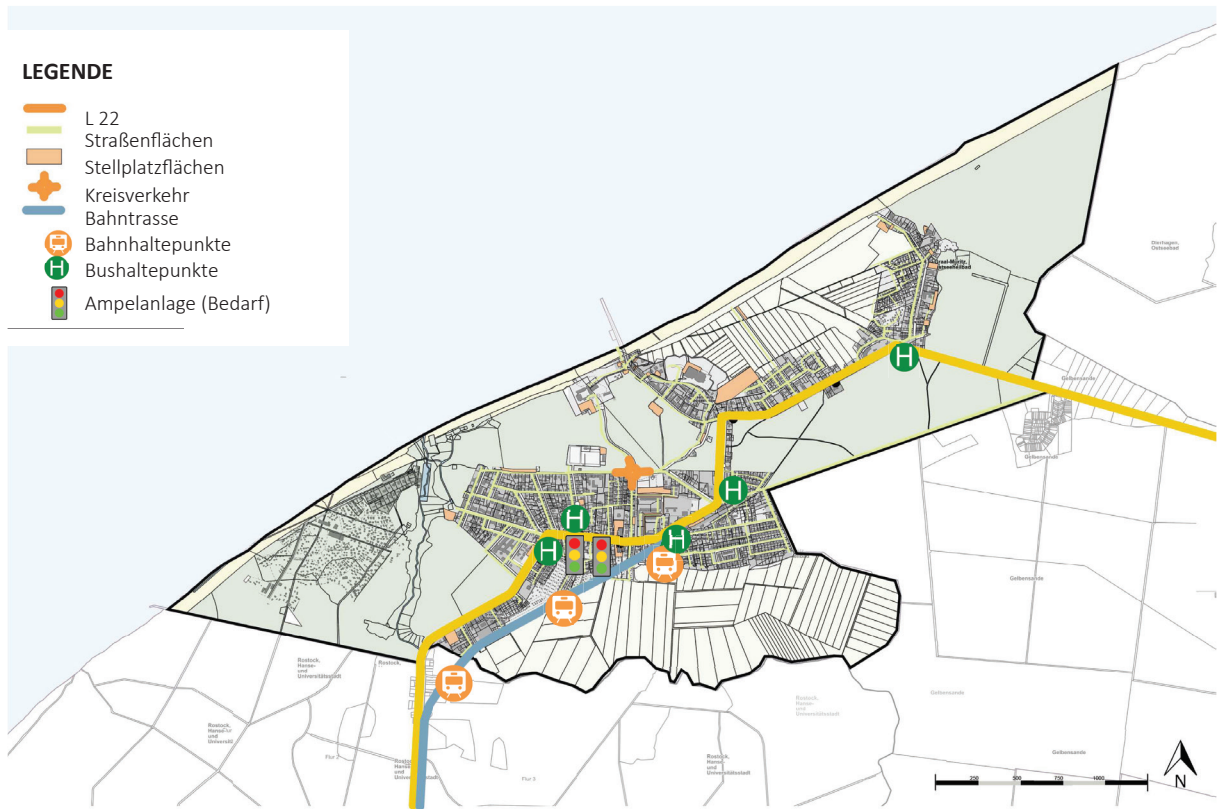
In der gesamten Gemeinde Graal-Müritz gibt es lediglich zwei **Bedarfsampeln** entlang der Langen Straße (L 22). Die weitere Steuerung des MIVs innerhalb der Gemeinde wird über allgemeine Vorfahrtsregeln sowie eine entsprechende Beschilderung gewährleistet. An der Ecke Lindenweg, Waldstraße, Friedhofsweg und Kastanienallee befindet sich der einzige Kreisverkehr der Gemeinde.

Der **Zustand der Straßen und Verkehrsflächen** ist als gut bis sehr gut zu bewerten. Die Straßen sind überwiegend asphaltiert und für ihre jeweiligen Zwecke dimensioniert. Lediglich im ehemaligen Sanierungsgebiet (siehe Kapitel 4.7 „Gemeindeleben und Ortsbild“) findet sich noch Kopfsteinpflaster und aufgrund der schützenswerten Straßenbäume sind die Verkehrsflächen hier weniger breit dimensioniert.

Fahrbahnbegleitende **Parkmöglichkeiten** finden sich an vielen Straßen in den Wohngebieten von Graal-Müritz sowie teilweise an der L 22. Zusätzlich gibt es insgesamt 10 Parkplätze in der Gemeinde (siehe Abbildung 61). Bis auf die Parkplätze am Mittelweg und an der Strandstraße sind alle Parkplätze als befestigte Verkehrsflächen angelegt. Darüber hinaus sind bis auf einzelne Ausnahmen alle Parkplätze parkschein- und damit gebührenpflichtig. Der Parkplatz im Süden der Gemeinde an der Rostocker Straße ist zudem als Busparkplatz konzipiert, um parkende Reisebusse innerorts zu vermeiden. Der Großteil der Parkplätze befindet sich zentral innerhalb der Gemeinde und meist in direkter Nähe zum Strand. Da die Zufahrtsstraßen und Wegeverbindungen für Rad- und Fußverkehr zu diesen strandnahen Parkplätzen jedoch nicht sonderlich weiträumig dimensioniert sind und es hier in der touristischen Hauptsaison zu einem hohen Verkehrsaufkommen kommt, entstehen in den beengten Straßenräumen Konflikte zwischen den Verkehrsteilnehmenden.

Die Gemeinde Graal-Müritz verfügt über zwei Bahnhöfe entlang der Bahnstrecke Rövershagen-Graal-Müritz. Der Bahnhof Rostock-Torfbrücke liegt nur einige Meter außerhalb der Gemeindegrenze. Die Bahnhöfe „Graal-Müritz“ und „Graal-Müritz Koppelweg“ werden von der Regionalbahnlinie RB 12 von Rostock Hauptbahnhof bis Graal-Müritz angefahren. Der Regionalbahnanschluss ermöglicht einmal stündlich mit einer Fahrzeit von 27 Minuten einen **ÖPNV-Anschluss** in Richtung Hansestadt Rostock. Die fußläufige Erreichbarkeit der beiden Regionalbahnhöfe innerhalb von 15 Gehminuten ist in Abbildung 63 mittels eines 600-Meter Radius um die Haltestellen herum dargestellt. Hierdurch wird deutlich, dass die Regional



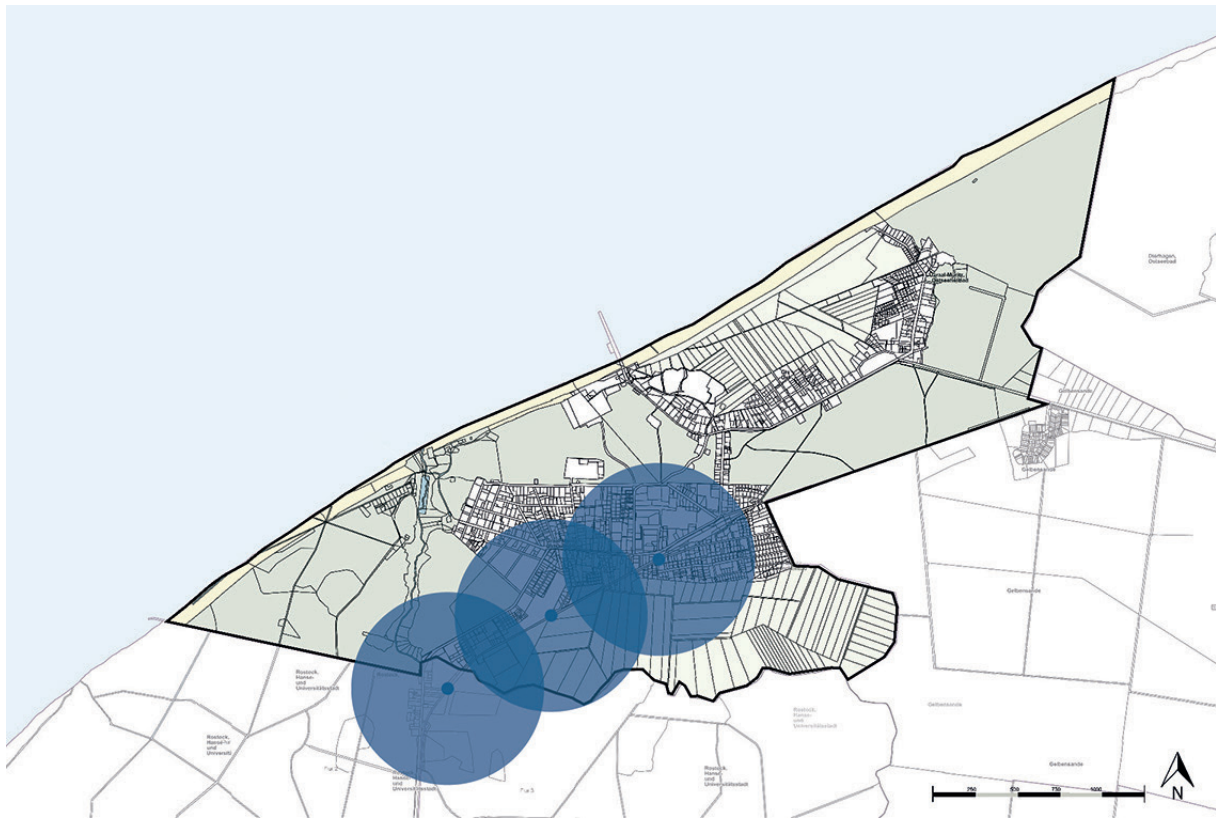


61 | Übersichtsplan Mobilität und Erschließung

bahnhöfe für Einwohnende aus Müritz keinesfalls innerhalb von 15 Gehminuten erreichbar sind. Zudem ist eine fußläufige Erreichbarkeit der Regionalbahnhöfe für Einwohnende aus dem Osten und Westen von Graal nur eingeschränkt möglich. Der Bahnhof „Graal-Müritz“ wurde 1999 aufgrund seines schlechten Zustandes stillgelegt. Erst 2004 wurde die Strecke samt neuem Bahnhof, der nun 400 Meter weiter westlich liegt, reaktiviert. Seit dem stellt der Bahnhof „Graal-Müritz“ einen Wendebahnhof dar und ein möglicher Ausbau der Bahntrassen Richtung Ribnitz-Damgarten wird durch Siedlungsflächen behindert.



62 | Bahnhof „Graal-Müritz“ und Bahnhof „Graal-Müritz Koppelweg“

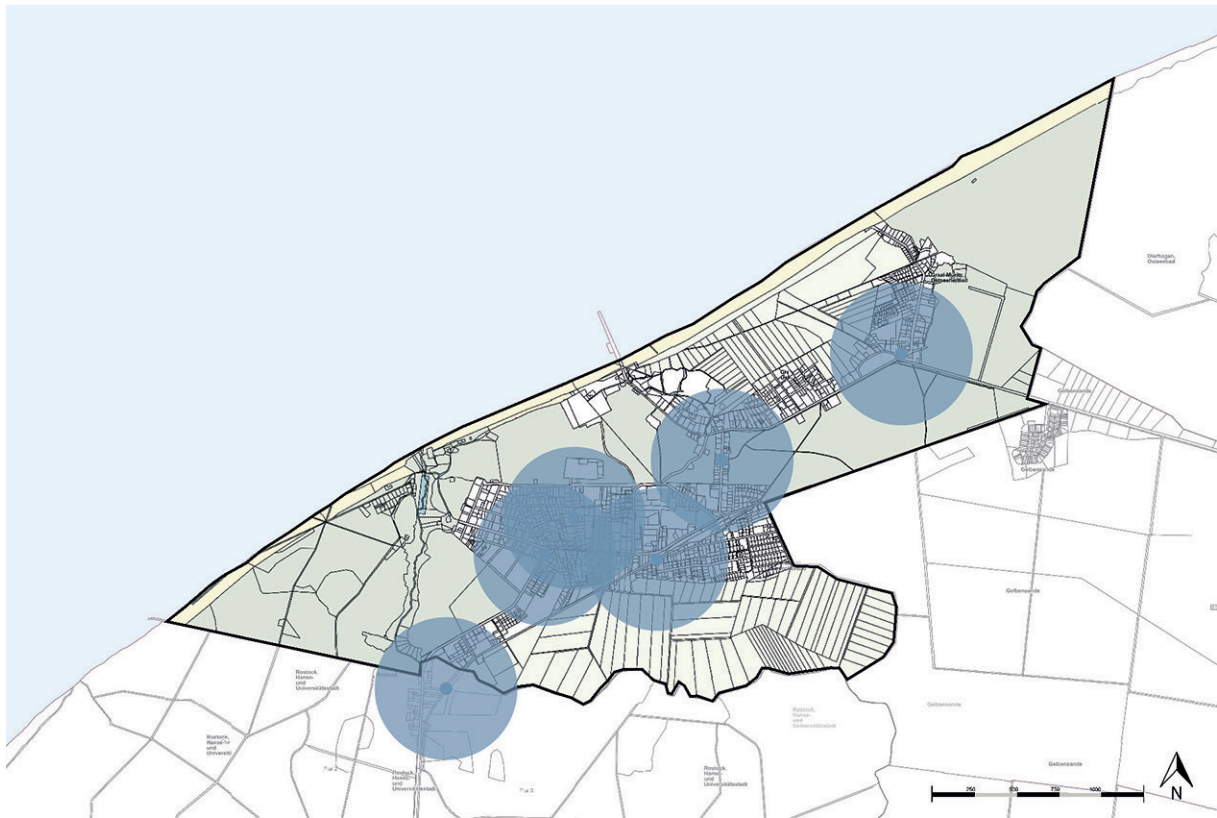


63 | Fußläufige Erreichbarkeit der Regionalbahn innerhalb von 15 Gehminuten

In der Gemeinde Graal-Müritz halten zudem die Buslinie 118, die Buslinie 140 und die Buslinie 202. Die Buslinie 188 fährt werktags zwischen 09:00 und 20:00 Uhr ca. einmal stündlich von „Rostock, Dierkower Kreuz“ bis „Graal-Müritz, Ost“ und hält an den Haltestellen „Rostock-Torfbrücke“, „Graal-Müritz, Süd“, „Graal-Müritz, Förderschule“, „Graal-Müritz, Ostseering“, „Graal-Müritz, Birkenallee“ und „Graal-Müritz, Ost“. Die Buslinie 140 fährt werktags an Schultagen einmal täglich gegen 07:30 Uhr zwischen „Sarnitz, ZOB“ und „Roggentin“ und hält an den Haltestellen „Rostock-Torfbrücke“, „Graal-Müritz, Süd“, „Graal-Müritz, Förderschule“ und „Graal-Müritz, Ostseering“ (vgl. rebus Regionalbus Rostock GmbH 2021). Die Buslinie 202 fährt montags bis freitags einmal stündlich während des Berufsverkehrs (6 bis 10 Uhr und 13 bis 18 Uhr) zwischen Ribnitz-Damgarten und Graal-Müritz (vgl. VVR 2021). Die in Abbildung 64 mittels eines 400-Meter Radius um die Haltestellen dargestellte fußläufige Erreichbarkeit der Bushaltestellen zeigt, dass in Graal-Müritz kein flächendeckender Anschluss an den ÖPNV, insbesondere hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit der Bushaltestellen, besteht.

Neben der Regionalbahn und den Bussen verkehrt von April bis Oktober einmal stündlich die sogenannte „**TUKI-Bahn**“. Sie dient als öffentliches Verkehrsmittel und verbindet die beiden Ortsteile von Graal-Müritz miteinander. Während der rund einstündigen Fahrt durch das Ostseeheilbad lässt sich viel Sehens- und Wissenswertes aus Geschichte und Gegenwart von Graal-Müritz erfahren. Zudem kann die „TUKI-Bahn“ auch für Sonder- und Ausflugsfahrten gebucht werden (vgl. Tourismus- und Kur GmbH 2021d, vgl. MANET Marketing GmbH 2021c). Der Fahrpreis für Kinder bis 12 Jahre beträgt für eine Rundfahrt ohne Unterbrechung 2,50 Euro (Tageskarte: 3,50 Euro), der Fahrpreis für Personen ab 12 Jahre mit Kurkarte liegt für eine Rundfahrt ohne Unterbrechung bei 6 Euro (Tageskarte: 8 Euro) und der Fahrpreis für Personen ohne Kurkarte beträgt für eine Rundfahrt ohne Unterbrechung 7 Euro (Tageskarte: 9 Euro) (vgl. Tourismus- und Kur GmbH 2021d).





64 | Fußläufige Erreichbarkeit der Bushaltestellen



65 | „TUKI-Bahn“

Einen überproportional großen Anteil an der Verkehrsleistung einer Region haben **Pendler:innen** (vgl. BMVI 2019a: 107). Unter dem Begriff „Pendler:innen“ werden alle Berufstätigen verstanden, deren Arbeitsstätte nicht auf demselben Grundstück wie die eigene Wohnung liegt (vgl. Fasterminds GmbH 2021a). Die berufsbedingte Mobilität macht an Werktagen rund zwei Drittel der Gesamtverkehrsleistung von deutschen Erwerbstätigen aus. Im Gegensatz zu den Pendelweglängen in großen Städten müssen Erwerbstätige aus Kleinstädten und Dörfern längere Pendelwege zur Arbeit auf sich nehmen. Während die mittlere Entfernung von zu Hause zum Arbeitsplatz 16 Kilometer beträgt, fällt die Verkehrsleistung



pro Person und Tag bei Fernpendler:innen bei rund 100 bis 110 Kilometern aus. Daher dominiert bei Fernpendlern das Auto als Verkehrsmittel (vgl. BMVI 2019a: 6).

In der Gemeinde Graal-Müritz finden täglich rund 2.272 Pendlerbewegungen statt. Davon sind 930 Pendlerbewegungen Einpendler:innen, 756 Pendlerbewegungen Auspendler:innen und 589 Pendlerbewegungen Binnenpendler:innen zuzuordnen (vgl. Fasterminds GmbH 2021b). Unter Einpendler:innen werden Berufstätige verstanden, die außerhalb der Gemeinde wohnen und für ihre Erwerbstätigkeit in die Gemeinde reisen. Auspendler:innen meinen im Gegensatz Einwohnende von Graal-Müritz, die außerhalb der Gemeinde arbeiten. Binnenpendler:innen sind Berufstätige, die innerhalb ihres Wohnortes zum Arbeitsort pendeln (vgl. Fasterminds GmbH 2021a). Für die Gemeinde Graal-Müritz ergibt sich folglich ein absolutes Pendlersaldo, also die Differenz zwischen der Zahl der Einpendler und Auspendler, von 178 und damit eine Tagesbevölkerungszahl von 4.246 (im Jahr 2019) Menschen (vgl. Fasterminds GmbH 2021b).

Die am häufigsten gefahrenen Pendelstrecken, also die Pendlerströme, liegen leider nur für den Landkreis Rostock vor. Die TOP 5 Wohnorte der Einpendler:innen in den Landkreis Rostock sind in absteigender Reihenfolge die Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Vorpommern-Rügen, die Mecklenburgische Seenplatte, Ludwigslust-Parchim sowie Nordwestmecklenburg. Die TOP 5 Ziele der Auspendler:innen aus dem Landkreis Rostock sind in absteigender Reihenfolge die Hanse- und Universitätsstadt Rostock, die Mecklenburgische Seenplatte, Nordwestmecklenburg, Vorpommern-Rügen sowie die Freie und Hansestadt Hamburg (vgl. Fasterminds GmbH 2021c).

Jeden Sonntag von Juni bis Oktober lädt die **MS „Baltica“** in der Saison 2021 ab Seebrücke Graal-Müritz auf eine Ausflugsfahrt nach Warnemünde mit dreistündigem Landgang sowie auf eine rund zweistündige „Ostsee-Mini-Kreuzfahrt“ in Richtung Fischland/Darß und Seebrücke Wustrow ein (siehe Kapitel 4.7 „Gemeindeleben und Ortsbild“). Neben maritimer Musik bietet die MS „Baltica“ während der Rundfahrten ein gastronomisches Angebot im Bordrestaurant und die Möglichkeit, im Bordshop Souvenirs und über 600 exklusive Whisky- und Rumsorten zu kaufen. Der Tagesausflug „Warnemünde zum Entdecken & Erleben“ kostet für Erwachsene 27,50 Euro und für Kinder (3 bis 13 Jahre) 16,50 Euro. Familienangebote sowie die Mitnahme von Tieren und Fahrrädern sind ebenfalls möglich. Die „Ostsee-Mini-Kreuzfahrt“ kostet für Erwachsene 18,50 Euro und für Kinder (3 bis 13 Jahre) 9,50 Euro. Familienangebote sowie die Mitnahme von Tieren sind ebenfalls möglich (vgl. Baltic Schifffahrt und Touristik GmbH 2021).

Für den **Fahrradverkehr** in Graal-Müritz gibt es im gesamten Gemeindegebiet keine gesondert ausgezeichneten Radwege. In den verkehrsberuhigten Wohnstraßen wird der Radverkehr im Mischverkehr mit den Kraftfahrzeugen auf der Fahrbahn geführt. Entlang der L 22 sowie auf der Strandpromenade teilen sich Rad- und Fußgängerverkehr die ausgebauten Wege. An der Bahnstation „Graal-Müritz“ stehen überdachte Fahrradabstellanlagen zur Verfügung, die den Umstieg vom Fahrrad in die Regionalbahn erleichtern. Die vielen Fahrradverleihstationen in Graal-Müritz ermöglichen es zudem Touristen, sich vor Ort ein Fahrrad auszuleihen. Im Jahr 2007 wurde zwischen der Grundschule und der Kita in Graal-Müritz der sogenannte „Verkehrsgarten“ eröffnet. Ziel des Projektes der Ortsverkehrswacht Graal-Müritz ist es, Kindern zwischen 4 und 10 Jahren Wissen über Verkehrsschilder und über das Verhalten im Straßenverkehr zu vermitteln. Innerhalb von drei Jahren wurde das Projekt mithilfe ehrenamtlicher Arbeit, Spendengelder, Unterstützung der Gemeinde und der Stiftung Graal-Müritz e.V. im Jahr 2009 fertiggestellt (vgl. BMVBS 2009: 89).



## 66 | Fahrradverkehr Graal-Müritz

Die Gemeinde Graal-Müritz setzt sich seit 2021 verstärkt mit der Ausarbeitung eines Radverkehrskonzepts auseinander. Das **Radverkehrskonzept** soll dabei für das gesamte Gemeindegebiet (Ausnahme: Strandpromenade) bestehende Mängel aufzeigen und darauf basierend ein vollständiges Radverkehrsnetz für den Alltags- und den Freizeitverkehr entwickeln. Somit bildet das Radverkehrskonzept für die nächsten Jahre den Handlungsrahmen für den Ausbau und die Verbesserung der Radverkehrsinfrastruktur in Graal-Müritz. Der bisherige Arbeitsstand hinsichtlich des Radverkehrskonzepts ist die Formulierung einer Aufgabenstellung inklusive einer ersten Bestandsaufnahme. Hierbei ist deutlich geworden, dass das Radverkehrsnetz in Graal-Müritz vor allem Schwachstellen hinsichtlich Barrierefreiheit, Radwege- und Radfahrerführung, Querungsmöglichkeiten und Verkehrssicherheit besitzt. Zudem sorgt die gemeinsame Wegenutzung von Rad- und Fußverkehr für Konfliktpotential unter den Verkehrsteilnehmenden (vgl. Anhang XIb Angebot Radverkehrskonzept (Ausschnitt)).

Hinter den Dünen entlang der Strandpromenade von Graal-Müritz verläuft ein Teilstück des **Internationalen Ostseeküstenradwegs** (vgl. Tourismus- und Kur GmbH 2021e). Auf rund 8.000 Kilometer durch insgesamt neun europäische Länder führt der Internationale Ostseeküstenradweges einmal rund um



die Ostsee. Aus Richtung Markgrafenheide kommend führt der Ostseeküsten-Radweg entlang des Ostseeheilbads Graal-Müritz in Richtung Fischland-Darß-Zingst (vgl. MANET Marketing GmbH 2021Md). Zudem hat die „**Große Radtour**“ durch die Rostocker Heide ihren Start- und Endpunkt in Graal-Müritz. Die rund 32 Kilometer lange Fahrradtour führt durch die Rostocker Heide entlang der Gemeinde Graal-Müritz, Hirschburg (Ribnitz-Damgarten), dem Jagdschloß Gelbensande, dem Köhlerhof Wiethagen, des Beckersteins, der Gemeinde Hinrichshagen sowie entlang des Krausesteins (vgl. MANET Marketing GmbH 2021e).

Für den **Fußverkehr** stehen in Graal-Müritz straßenbegleitende Fußwege zur Verfügung. Auf der Strandpromenade sowie entlang der L 22 teilen sich Fuß- und Radverkehr die vorhandenen Wege. Zudem gibt es viele Wege innerhalb der Grünräume wie beispielsweise im Rhododendronpark oder im Küstenwald, die vorwiegend dem Fußverkehr dienen. Wie im Kapitel 4.5 „Wirtschaft“ und Kapitel 4.7 „Gemeindeleben und Ortsbild“ deutlich wird, befinden sich die meisten zentralen Orte der Versorgung sowie die sozialen Infrastrukturen in Graal. Eine fußläufige Erreichbarkeit dieser zentralen Orte innerhalb der Gemeinde ist damit für die Bewohnerschaft des Ortsteils Müritz kaum möglich. Der Zustand der Fußwege in Graal-Müritz ist als gut zu bewerten.

Zwar besitzt die Gemeinde Graal-Müritz keine Ampelanlage für den Fußgängerverkehr, aber entlang der L 22 gibt es neben dem **Fußgängerüberweg** beim EDEKA-Markt insgesamt **fünf Querungshilfen** (siehe Abbildung 67). Die Querungshilfen sind kleine Verkehrsinseln mit abgesenkten Bordsteinkanten, sodass nacheinander die beiden Spuren der L 22 überquert werden können und ein kurzweiliges Verweilen während der Straßenüberquerung möglich ist.



67 | Querungshilfe über die L 22

Entlang der Strandpromenade gibt es drei Hauptzugänge zum Strand: beim Seeblick im Westen, beim Seebrückenvorplatz und am Ende der Strandstraße im Osten. Aufgrund der Dünen und der fehlenden, befestigten Wege am Strand selbst existieren aktuell kein **barrierefreier Strandzugang** oder barrierefreier Zugang zum Wasser in Graal-Müritz.

Aufgrund seiner naturräumlichen Gegebenheiten (siehe Kapitel 4.2 „Grünräume und Wasserflächen“)





68 | Strandzugang

ist Graal-Müritz ein beliebter Ort für Wanderungen. Neben den selbstorganisierten Wanderungen und den von der Tourismus- und Kur GmbH organisierten Wanderungen gibt es den **„Entdeckerpfad Graal-Müritz“**. Auf rund 7 Kilometern führt der Pfad entlang des Rhododendronpark samt Barfußpfad, durch den Küstenwald, an der „Erlebniswelt Küstenschutz vorbei, weiter zur Seebrücke bis hin zum Projekt „großARTige Küstenflora und –fauna“. Der Rückweg führt anschließend am Strand entlang (vgl. Tourismusverband Mecklenburg-Vorpommern e. V. 2021a).

Unter **alternativen Mobilitätsangeboten** werden Dienste und Infrastrukturen verstanden, die das konventionelle Angebot ergänzen. Hierzu zählen beispielsweise Sharing-Konzepte oder der Einsatz von Bedarfsfahrten (vgl. BMVI 2019b: 18ff.). Im Rahmen der vorliegenden Arbeit werden unter der Begrifflichkeit alternativer Mobilität auch moderne Antriebsmöglichkeiten samt ihrer Infrastrukturen gefasst.

Beginnend mit den **Sharing-Konzepten** ist für Graal-Müritz festzustellen, dass diese bisher keine Rolle im Mobilitätsangebot der Gemeinde spielen. Es existieren zur Zeit weder Bikesharing Angebot noch Carsharing Angebote in Graal-Müritz. Nächstegelegener Carsharing Anbieter sind Yourcar mit Geschäftsbereichen in Rostock und Stralsund (vgl. MIR Solutions GmbH 2021) sowie Greenwheels mit einem Geschäftsbereich ebenfalls in Rostock (vgl. Greenwheels GmbH 2021). Das Bikesharing Angebot der Deutsche Bahn AG „Call a Bike“ ist ebenfalls lediglich in Rostock vertreten (vgl. Deutsche Bahn Connect GmbH 2021).

Seit dem Jahr 2020 nimmt die Realisierung eines sogenannten **„Bürgerbus“** in Graal-Müritz Gestalt an. Er soll den ÖPNV in Graal-Müritz ergänzen und über die Gemeindegrenze hinaus die Anbindung der Bewohnerschaft fördern. Zudem soll er mobilitätseingeschränkten Einwohner:innen die Teilhabe am öffentlichen Leben ermöglichen. Als Rufbus soll der Kleinbus für bis zu 8 Personen mit Rollstuhlrampe und Anhängerkupplung für rollstuhlgerechte Fahrten, als Shuttleverkehr für Tagesgäste (optional), als Zubringe- und Abholservice für Radfahrer (optional) und als Nachtbus von Rostock aus für Jugendliche (optional) dienen. Träger des Projekts soll der Arbeiter-Samariter-Bund (ASB) werden (vgl. Bürgerbus AG Graal-Müritz 2020). Für die Realisierung des Projektes „Bürgerbus“ in Graal-Müritz wird aktuell die Finanzierung und damit einhergehend die Beschaffung des Kleinbusses geklärt sowie Gespräche mit dem

zukünftigen Trägerverein, dem ASB, geführt (vgl. Chelvier 2020b).

**Ladestationen für Elektromobilität** sind in der Gemeinde Graal-Müritz bereits gegenüber vom Haus des Gastes sowie im Ostseecamp vorhanden. Die erste E-Ladesäule in Graal-Müritz wurde bereits 2017 von der Stadtwerke Rostock AG mit dem Ziel zur Schaffung öffentlicher Ladestrukturen sowie als Besuchseinladung für Gäste mit E-Autos in Betrieb genommen (vgl. Stadtwerke Rostock AG 2017).

Die Gemeinde Graal-Müritz besitzt aktuell zwar kein eigenes Mobilitätskonzept, wird jedoch in den Konzeptionen umliegender Landkreise und Städte bedacht. So hat die Stadtverwaltung Rostock 2016 ein **„Mobilitätsmanagementkonzept für die Hansestadt und Region Rostock“** beauftragt. Ziel des Mobilitätsmanagementkonzepts ist es, mithilfe eines kommunalen und betrieblichen Mobilitätsmanagements wesentliche Voraussetzungen für ein nachhaltigeres Verkehrsaufkommen in der Region Rostock zu schaffen. Die Handlungsschwerpunkte liegen dabei vor allem in den informativen, kommunikativen und organisatorischen Bereichen sowie in der Elektromobilität (vgl. Hansestadt Rostock 2016: 5). Im Rahmen des Teilkonzept 3 soll zudem eine Optimierung der Stadt-Umland-Verkehre stattfinden. Hierfür wurden drei Handlungsfelder formuliert: „Mobilität sichern“, „Verkehr reduzieren“ und „Verkehr verlagern“. Unter das Handlungsfeld „Mobilität sichern“ fällt dabei das Schaffen und Vorhalten von Infrastrukturen, das Vorhalten eines ÖPNV-Grundangebots sowie die Sicherung der Barrierefreiheit. Das Handlungsfeld „Verkehr reduzieren“ beinhaltet die Sicherstellung der lokalen Versorgung in den Umlandlandgemeinden, die Schaffung und der Erhalt von Arbeitsplätzen in den Umlandgemeinden sowie die Bündelung von Individualverkehr-Fahrten. Beim Handlungsfeld „Verkehr verlagern“ geht es um die Verbesserung der Infrastrukturen, die Anpassung und Ausweitung des ÖPNV-Angebots, die Verbesserung der Fahrgastkommunikation sowie um die Verbesserung der Fuß- und Radverkehrsanlagen (vgl. ebd.: 23ff.). Eine direkte Erwähnung der Gemeinde Graal-Müritz und eventueller Handlungsempfehlungen für das Ostseeheilbad werden in der Mobilitätsmanagementkonzeption nicht thematisiert. Die Handlungsschwerpunkte für die Optimierung des Stadt-Umland-Verkehrs sind jedoch auf Graal-Müritz übertragbar.

In dem **„Mobilitätskonzept - Fischland-Darß-Zingst und Boddengemeinden“**, welches 2020 vom Landkreis Vorpommern-Rügen beauftragt wurde, wurde eine Machbarkeitsuntersuchung für die Erarbeitung eines ganzheitlichen, nachhaltigen Mobilitätskonzeptes für das Gebiet Fischland-Darß-Zingst und den Boddengemeinden durchgeführt. Im Zusammenhang damit wurden alternative, touristische Mobilitätsangebote sowie der straßen- und schienengebundenen ÖPNV betrachtet (vgl. Landkreis Vorpommern-Rügen 2020: 3). Die Gemeinde Graal-Müritz wird in dem Mobilitätskonzept entsprechend mitbedacht, dass eine durchgehende Busverbindung von Ribnitz-Damgarten über Graal-Müritz bis nach Hohe Düne geschaffen werden soll. Die bisherige Buslinie 202 soll in der Sommersaison ab Graal-Müritz umsteigefrei über Hinrichshagen und Markgrafenheide bis nach Hohe Düne verlängert werden. Außerdem wird in dem Mobilitätskonzept die Schaffung einer umsteigefreie Busverbindung von Dierhagen über Klockenhagen nach Graal-Müritz vorgeschlagen (vgl. ebd.: 67ff.). Durch beide Maßnahmen würde sich der Anschluss in die Umgebung für das Ostseeheilbad Graal-Müritz verbessern.

#### 4.4.2 ERGEBNISDARSTELLUNG DER BETEILIGUNG

---

Im Rahmen der Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse (siehe Kapitel 3.2 „Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse“) sowie in den Expert:innengesprächen (siehe Kapitel 3.1 „Expert:innenge-

sprache“) sind sowohl positive Aspekte, als auch aktuell bestehende Herausforderungen in Bezug auf die Graal-Müritzer Mobilität und Erschließung deutlich geworden. Insbesondere das Ergebnis der Bewertung der allgemeinen Verkehrssituation in Graal-Müritz in der Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse spiegelt dies wider. Während rund 54 Prozent der Befragten die Verkehrssituation in der Gemeinde mit „eher gut“ bis „gut“ bewerten, empfinden rund 38 Prozent der Befragten die Verkehrssituation „eher schlecht“ bis „schlecht“ (vgl. Anhang IVc Auswertung Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse Die Gründe für dieses Ergebnis sind vielfältig. So wird der Zustand von Straßen, Parkplätzen und Fuß- und Radwegen von rund 75 Prozent der Befragten als „eher gut“ bis „gut“ eingeschätzt (vgl. ebd.). Jedoch empfindet nur etwa die Hälfte aller Befragten, dass die Barrierefreiheit von Wegen für Rollstuhlfahrer, Rollatoren oder Kinderwagen in Graal-Müritz ausreichend ist (vgl. ebd.). Immerhin rund 37 Prozent der Teilnehmenden an der Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse bewerten die Barrierefreiheit der Wege im Ostseeheilbad obendrein „eher schlecht“ bis „schlecht“ (vgl. ebd.).

Als besonders positiv an der Gemeinde Graal-Müritz wird von der Bewohnerschaft und den lokalen Akteur:innen zudem die Nähe und gute Erreichbarkeit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock genannt (vgl. Anhang IVc Auswertung Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse). Die räumliche Verbindung zwischen Rostock und Graal-Müritz entstehe neben der Rostocker Heide über die Bahn- und Straßenverbindung (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung (BSD)). So bewerten etwa 58 Prozent der Befragten die Anbindung an den ÖPNV in Graal-Müritz „eher gut“ bis „gut“ (vgl. Anhang IVc Auswertung Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse). Kritisch an der bestehenden ÖPNV-Anbindung werde einerseits die zu geringe Taktung in Richtung Rostock gesehen, die insbesondere für Berufspendler:innen eine wichtige Rolle spielt (vgl. Anhang VIb Auswertung „Bürger für Graal-Müritz“; vgl. Anhang Vb Auswertung Beteiligung Gemeindevertretung). Andererseits wäre eine bessere Verbindung in Richtung Fischland-Darß-Zingst sowie nach Warnemünde wünschenswert (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürgermeisterin Chelvier). Eine Verbesserung des ÖPNV in Graal-Müritz und der Umgebung könne beispielsweise den Verkehrsinfarkt im Sommer vermeiden (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Büro „Stadt- und Regionalplanung Wismar“) und dazu beitragen, die Abhängigkeit vom eigenen Auto und damit den Individualverkehr in der Gemeinde zu reduzieren (vgl. Anhang VIb Auswertung „Bürger für Graal-Müritz“). Für die zukünftige Ortsentwicklung sei ein gutes ÖPNV-Konzept inklusive Ideen wie zum Beispiel Kurtaxe-finanzierter ÖPNV wichtig (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürgermeisterin Chelvier). Neben der bestehenden „TUKI-Bahn“, die für touristische Zwecke bestimmt sei (vgl. ebd.) und in vielen Fällen für Einwohnende nicht sachgerecht sei (vgl. Anhang VIb Auswertung „Bürger für Graal-Müritz“), wird die Realisierung eines alternativen innerörtlichen Mobilitätsangebotes wie beispielsweise eines „Bürgerbus“ oder eines Shuttleservice mit Kleinbussen gewünscht (vgl. Anhang Vb Auswertung Beteiligung Gemeindevertretung).

Die Bewohnerschaft und lokalen Akteure und Akteurinnen in Graal-Müritz empfinden die fußläufige Erreichbarkeit und die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad in der Gemeinde als besondere Qualitäten (vgl. Anhang IVc Auswertung Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse). So bewerten rund 86 Prozent der Befragten die fußläufige Erreichbarkeit zentraler Orte positiv, also „eher gut“, „gut“, „sehr gut“ (vgl. ebd.). Ein besonderer Konfliktpunkt hinsichtlich Fahrrad- und Fußverkehr stellt die gemeinsame Nutzung der Geh- und Fahrradwege dar, insbesondere an hochfrequentierten Orten wie beispielsweise der Promenade (vgl. Anhang VIb Auswertung „Bürger für Graal-Müritz“; vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürgermeisterin Chelvier). In Bezug auf das Thema „Mobilität und Erschließung“ sieht daher ein Großteil der befragten Bewohner:innen und lokalen Akteure und Ak-



teurinnen in Graal-Müritz den Ausbau der Fahrradwege beziehungsweise des Radverkehrssystems als verbesserungswürdig an (vgl. Anhang IVc Auswertung Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse). Auch die teilnehmenden Mitglieder:innen der Gemeindevertretung fordern eine bessere Ausweisung von Fahrradwegen, die Schaffung neuer Fahrradwege sowie ein neues Radwegekonzept (vgl. Anhang Vb Auswertung Beteiligung Gemeindevertretung). Hintergrund dieser Problematik sei die jahrzehntelange Vernachlässigung des Radwegeausbaus in der Region (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Büro „Stadt- und Regionalplanung Wismar“).

Für nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmende sei es darüber hinaus in der touristischen Hauptsaison trotz bestehender Geschwindigkeitsbegrenzung unmöglich, die L 22 ohne lange Wartezeit zu überqueren (vgl. Anhang VIb Auswertung „Bürger für Graal-Müritz“). Weitere Verkehrsberuhigungen wie beispielsweise Verkehrshindernisse, Fußgängerüberwege und vermehrte Tempo-Limits innerhalb des gesamten Gemeindegebiets werden sich auch in der Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse gewünscht (vgl. Anhang IVc Auswertung Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse).

Vor dem Hintergrund des Tourismus ist herauszustellen, dass die vermehrte Anzahl an Ferienwohnungen zu gewissen Überlastungserscheinungen hinsichtlich der Verkehrswege führe. Viele Infrastrukturen wie zum Beispiel die Verkehrswege seien mit der stark gestiegenen Anzahl an Fremdenbetten nicht mitgewachsen (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Büro „Stadt- und Regionalplanung Wismar“). Dass der Tourismus für viel Verkehrsaufkommen in der Gemeinde sorgt, fällt auch den Graal-Müritzer:innen negativ auf (vgl. Anhang Vb Auswertung Beteiligung Gemeindevertretung; vgl. Anhang VIb Auswertung „Bürger für Graal-Müritz“; vgl. Anhang IVc Auswertung Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse). Etwa die Hälfte der in der Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse befragten Teilnehmenden bewertet die Parkplatzsituation für Bewohnende „eher gut“ bis „gut“. Die Parkplatzsituation für Besuchende und Gäste wird ebenfalls von rund 52 Prozent der Befragten als „eher gut“ bis „gut“ bewertet. (vgl. Anhang IVc Auswertung Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse) Lediglich in der touristischen Hauptsaison kommen die Parkplätze in der Gemeinde an ihre Grenzen (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürgermeisterin Chelvier).

#### 4.4.3 ZUSAMMENFASSUNG DER HANDLUNGSBEDARFE

---

Im Folgenden werden die Handlungsbedarfe für das Grundlagenthema „Mobilität und Erschließung“ vorgestellt (siehe Abbildung 69). Die acht formulierten Handlungsbedarfe resultieren dabei aus der dargestellten Bestandsbeschreibung sowie den Ergebnissen der Beteiligung.

Zunächst sollte bei der zukünftigen Ortsentwicklung von Graal-Müritz darauf geachtet werden, den **guten Zustand der Verkehrsflächen zu sichern**. Im Rahmen der Ortsbesichtigung und der Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse ist deutlich geworden, dass sich die Straßen, Parkplätzen, Fuß- und Radwege in Graal-Müritz zum gegenwärtigen Zeitpunkt in einem guten Zustand befinden. Um diesen Eindruck bei der Bewohnerschaft zu erhalten, sollte durch geeignete Maßnahmen dieser Zustand gepflegt werden.

Rund die Hälfte der befragten Bürger:innen und lokalen Akteure und Akteurinnen bewerten den ÖPNV-Anschluss von Graal-Müritz positiv. Insbesondere der bestehende Anschluss mit der Regionalbahn

nach Rostock wird in diesem Zusammenhang genannt. Da er für viele Berufspendler:innen eine wichtige Rolle spielt, sollte die aktuelle, stündliche Taktung ausgebaut werden. Da ein Bahnanschluss an das Umland von Graal-Müritz in Richtung Ribnitz-Damgarten und Fischland-Darß-Zingst zukünftig kaum möglich sein wird, nimmt der Ausbau des Busnetzes eine besondere Rolle ein. Umsteigefreie Buslinien in Richtung umliegender Gemeinden und Ämter, wie sie bereits im „Mobilitätskonzept- Fischland-Darß-Zingst und Boddengemeinden“ geplant sind, müssen realisiert werden. In Zukunft sind daher **Anschlüsse und Taktungen vom ÖPNV ins Umland zu verbessern**, auch um den Anteil des MIV am Verkehrsaufkommen langfristig zu reduzieren.

In Bezug auf die innerörtliche Mobilität sind die **Konfliktpunkte zwischen Rad- und Fußverkehr zu reduzieren**. Das Konzept geteilter Wegeverbindungen funktioniert in Graal-Müritz, insbesondere an stark frequentierten Orten wie beispielsweise der Promenade, nur eingeschränkt. Im Rahmen der zukünftigen Ortsentwicklung sollten daher die konkreten Orte und Hintergründe der Konflikte zwischen Rad- und Fußverkehr ermittelt und mithilfe geeigneter Maßnahmen Lösungen gefunden werden, um eine gute und sichere Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad in Graal-Müritz langfristig zu gewährleisten.

Im gesamten Gemeindegebiet von Graal-Müritz gibt es keine gesondert ausgezeichneten Radwege. Der Fahrradverkehr wird im sogenannten Mischverkehr mit Kraftfahrzeugen auf der Fahrbahn oder mit Fußgängern auf geteilten Wegen geführt, was zu Konflikten der Verkehrsteilnehmenden untereinander führt. Darüber hinaus führen Radwanderwege durch die Gemeinde, die an der schon stark frequentierten Promenade entlangführen. Um diesen Herausforderungen zu begegnen, sollte in Graal-Müritz ein festes Radwegenetz ausgebaut werden. Bestandteile dieses **festen Radwegenetzes könnten beispielsweise der quantitative Ausbau von gekennzeichneten Radwegen**, die Einführung einer beschilderte Radverkehrsführung sowie das Schaffen vermehrter Fahrradabstellmöglichkeiten sein. Neben dem innerörtlichen Radverkehrsnetz sollte dabei auch der überörtliche Anschluss mit dem Fahrrad langfristig weiterentwickelt werden, um das Fahrrad als Verkehrsträger in Graal-Müritz und der Umgebung zu stärken. Das angestrebte Radverkehrskonzept stellt dabei eine wichtige Grundlage für die zukünftige Gestaltung des Fahrradverkehrs im Ostseeheilbad dar.

Nur etwa die Hälfte aller Teilnehmenden der Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse sehen die Barrierefreiheit von Wegen für Rollstuhlfahrer, Rollatoren oder Kinderwagen in Graal-Müritz als gegeben an. Damit jedoch alle Bürger:innen und Kurgäste die Versorgungsangebote und die Angebote des sozialen Lebens in Graal-Müritz nutzen können, müssen **barrierearme Wegeverbindungen und Zugänge insbesondere zu zentralen Orten geschaffen werden**. Außerdem kann das naturräumliche Potential von Strand und Meer (siehe Kapitel 4.2. „Grünräume und Wasserflächen“) aufgrund eines fehlenden barrierefreien Zugangs zur Zeit nicht von mobilitätseingeschränkten Menschen wie beispielsweise Kurgästen wahrgenommen werden.

Vor dem Hintergrund der Barrierefreiheit ist in Graal-Müritz zusätzlich die allgemeine **Verkehrssicherheit zu verbessern**. Neben den bereits beschriebenen Konflikten zwischen Rad- und Fußverkehr existieren Konflikte zwischen nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmenden und dem Kraftverkehr. So stellt beispielsweise die Überquerung der L 22 in der touristischen Hauptsaison eine große Herausforderung für Radfahrer:innen und Fußgänger:innen dar. Aufgrund einer hohen Frequenz von Kraftfahrzeugen ist mithilfe der fünf Querungshilfen insbesondere für mobilitätseingeschränkte Menschen die Straßenquerung kaum möglich. Auch die Konzeption der Zugangs- und Zufahrtswege zum Strand bietet ein gewisses Konfliktpotential. Im Rahmen der zukünftigen Ortsentwicklung sollte daher über weitere Fußgängerü-

berwege sowie straßenverkehrsrechtliche und straßenbautechnische Verkehrsberuhigungsmaßnahmen nachgedacht werden.

Zusätzlich zur Verbesserung des ÖPNV bietet die **langfristige Etablierung alternativer Mobilitätsangebote** in Graal-Müritz die Möglichkeit, einen verbesserten überörtlichen und innerörtlichen Anschluss herzustellen und den Individualverkehr in der Gemeinde zu reduzieren. Neben dem geplanten „Bürgerbus“ sollte für die Zukunft von Graal-Müritz über Sharing-Konzepte wie beispielsweise Carsharing oder Bikesharing nachgedacht werden. Zudem ermöglicht der Ausbau der vorhandenen Ladeinfrastruktur für Elektromobilität, den Individualverkehr klimafreundlicher zu gestalten.

Rund die Hälfte der in der Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse befragten Teilnehmenden bewertet die allgemeine Parkplatzsituation in Graal-Müritz positiv. Trotzdem sorgt vor allem die zentrale Lage der Parkplätze in der touristischen Hauptsaison für Konflikte zwischen den Verkehrsteilnehmenden. Zudem sind die Parkplätze in der Gemeinde zu dieser Zeit sehr stark nachgefragt. Vor diesem Hintergrund sind **Leitideen für die Parkraumentwicklung zu erarbeiten**, die sich mit der zukünftigen Lage, Erreichbarkeit und Ausgestaltung der Parkplätze und fahrbahnbegleitenden Parkmöglichkeiten in Graal-Müritz befassen.

FESTES RADWEGENETZ AUSBAUEN (INNERÖRTLICH, ÜBERÖRTLICH)	KONFLIKTPUNKTE ZWISCHEN RAD- UND FUßVERKEHR REDUZIEREN
ANSCHLÜSSE UND TAKTUNGEN VOM ÖPNV INS UMLAND VERBESSERN	VERKEHRSSICHERHEIT VERBESSERN (FUßGÄNGERÜBERWEGE, GESCHWINDIGKEIT ETC.)
BARRIEREARME WEGEVERBINDUNGEN UND ZUGÄNGE INSBESONDERE ZU ZENTRALEN ORTEN SCHAFFEN	ALTERNATIVE MOBILITÄTSANGEBOTE LANGFRISTIG ETABLIEREN
GUTEN ZUSTAND DER VERKEHRSFLÄCHEN SICHERN	LEITIDEEN FÜR DIE PARKRAUMENTWICKLUNG ERARBEITEN

69 | Handlungsbedarfe aus dem Grundlagenthema „Mobilität und Erschließung“



GRUNDLAGEN-  
THEMA  
5



## 4.5 WIRTSCHAFT

---

Die Wirtschaft, auch Ökonomie genannt, einer Region oder eines Landes besteht aus Unternehmen, Betrieben, privaten oder öffentlichen Haushalten die Wirtschaftsgüter produzieren, verkaufen, verteilen oder konsumieren (vgl. Verlag Jungbrunnen 2008). Als Wirtschaftsgut werden Waren und Dienstleistungen bezeichnet, die begehrt und knapp sind und einen Preis besitzen (vgl. bpb 2006: 119). Dabei spielt sich das wirtschaftliche Geschehen in einem sogenannten Wirtschaftskreislauf ab, bei dem die Ausgaben des einen die Einnahmen des anderen sind (vgl. ebd.: 118f.). Da sich die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Strukturen laufend verändern, unterliegt die Wirtschaft einer Region einem wiederholten Strukturwandel. Besonders deutlich wird dieser Strukturwandel bei der Betrachtung der Veränderung der Sektoranteile. Gemessen an den jeweiligen Anteilen am Bruttoinlandsprodukt, also der Wertschöpfung einer Region im Zeitraum eines Jahres (vgl. ebd.: 30), hat der primäre Sektor (Land- und Forstwirtschaft, Fischerei) in den letzten Jahrzehnten deutschlandweit deutlich abgenommen. Abgelöst wurde er zunächst vom sekundären Sektor (Industrie), wobei sich aber in den letzten Jahren die Wirtschaft hin zu einer Dienstleistungsgesellschaft (tertiärer Sektor) entwickelt hat. Neueste Entwicklungen zeigen zudem die Etablierung eines hochqualifizierten, wissensbasierten Dienstleistungssektors aufgrund einer zunehmenden Informations- und Wissensgesellschaft (vgl. ebd.: 105f.).

### 4.5.1 BESTANDSBESCHREIBUNG

---

Im folgenden Kapitel wird die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde Graal-Müritz beschrieben. Hier werden unter anderem ökonomische Strukturdaten, die Verteilung und Entwicklung der ansässigen Wirtschaftsbetriebe sowie der Ausbau neuer Technologien thematisiert. Dass der Tourismus in der Gemeinde Graal-Müritz ein entscheidender Wirtschaftsfaktor ist, wurde bereits frühzeitig bei der Bearbeitung deutlich. Daher wird der Tourismus im Rahmen der vorliegenden Arbeit aus dem folgenden Kapitel ausgegliedert und umfassend in Kapitel 4.6 „Tourismus“ thematisiert.

Durch die zentrale Lage an der Ostsee verbindet Mecklenburg-Vorpommern Mitteleuropa mit dem Baltikum und Skandinavien. Gleichzeitig bietet die Lage zwischen Hamburg, Berlin, Kopenhagen und Stettin ideale Voraussetzungen für den Wirtschaftsstandort (vgl. MWAG 2020: 8). Im Jahr 2019 erzielte Mecklenburg-Vorpommern ein **Bruttoinlandsprodukt (BIP)** von 46.567 Millionen Euro. Mit rund 66 Prozent erwirtschaftete der Dienstleistungssektor 2019 den größten Anteil am BIP (vgl. ebd.: 13). Im Jahresdurchschnitt 2019 waren 758.800 Erwerbstätige in Mecklenburg-Vorpommern beschäftigt, wovon ein Großteil der Erwerbstätigenzahl auf die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung entfiel (vgl. ebd.: 14). Mecklenburg-Vorpommern ist vor allem durch kleine und mittlere Unternehmen geprägt. Zu den

prägenden Industrien in Mecklenburg-Vorpommern zählen die Maritime Industrie und der Schiffbau, die Biotechnologie und Medizintechnik, die Energiegewinnung und –speicherung, die Ernährungswirtschaft, der Maschinenbau und die Metallindustrie, die Automobilzulieferindustrie sowie die Holz- und Möbelindustrie (vgl. ebd.: 17ff.). Darüber hinaus sind der Tourismus und die Gesundheitswirtschaft wichtige Wirtschaftszweige in Mecklenburg-Vorpommern (vgl. ebd.: 26, 30).

Für die Wirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern spielt die **Region Rostock** eine zentrale Rolle. Aufgrund der Nähe zum Hafenstandort Rostock und des Anschlusses an das transeuropäische Verkehrsnetz konnte sich die Region Rostock als starker Wirtschaftsstandort für die maritime Wirtschaft, die Energiewirtschaft, die Lebensmittelproduktion sowie im Bereich Logistik- und Handel entwickeln. Zudem sind der Tourismus und die Gesundheitswirtschaft aufgrund der naturräumlichen Qualitäten in der Region stark ausgeprägt. Mit rund 170.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bei rund 210.000 Einwohnenden ist die Arbeitslosenquote im Landkreis Rostock eine der niedrigsten im gesamten Bundesland Mecklenburg-Vorpommern. Die Wirtschaftsförderung Landkreis Rostock GmbH agiert als kreiseigene Wirtschaftsfördergesellschaft (vgl. Landkreis Rostock 2021).

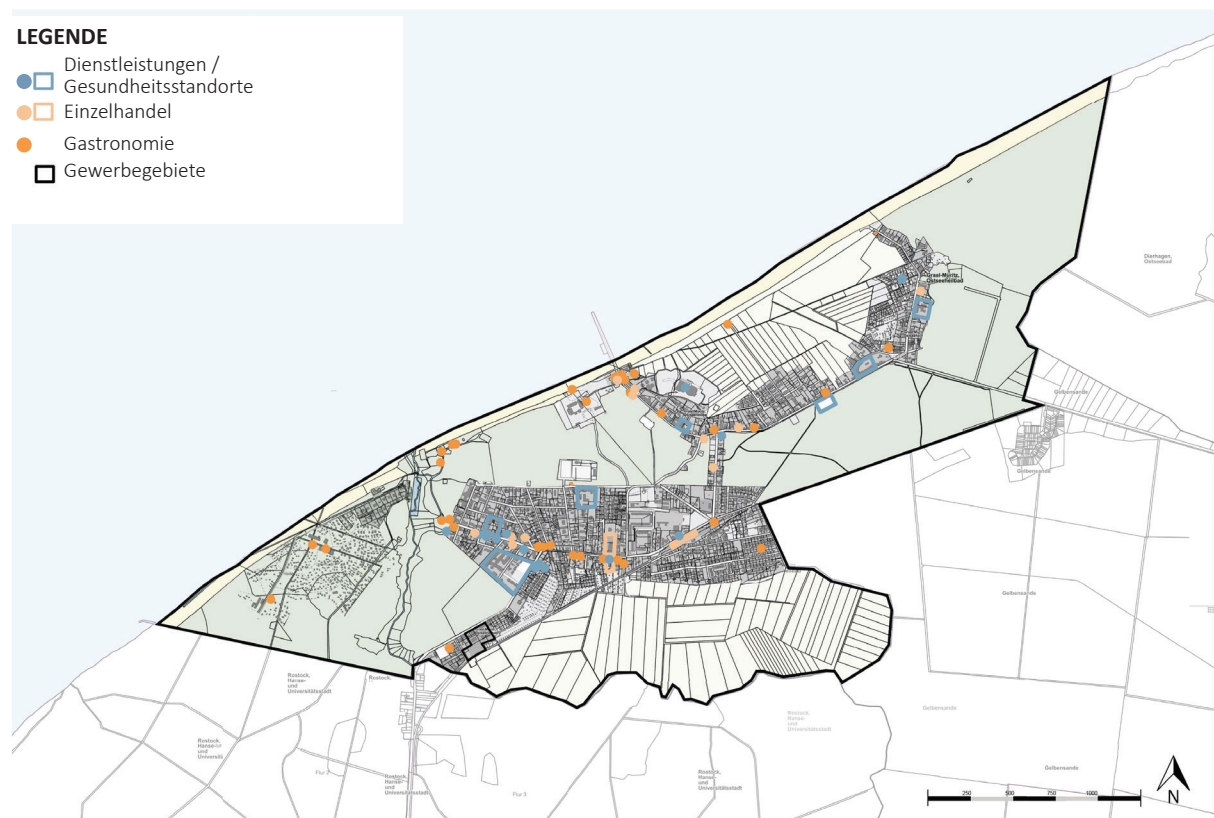
Um Graal-Müritz herum hat sich darüber hinaus die **Regiopolregion Rostock** als eine regionale Plattform und Interessensvertretung wirtschaftlicher, wissenschaftlicher, sozialer und kultureller Akteure und Akteurinnen gebildet (vgl. Regiopolregion Rostock 2021a). Die Regiopolregion Rostock setzt sich aus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, dem Landkreis Rostock sowie den Mittelzentren Güstrow, Bad Doberan, Ribnitz-Damgarten und Teterow zusammen (vgl. Regiopolregion Rostock 2021b). Zu den Zielen der Regiopolregion Rostock gehören unter anderem der Aufbau und die Weiterentwicklung wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Infrastruktur, die Teilhabe am aktiven Gestalten im Ballungsraum Rostock, die Entwicklung von Konzepten und Projekten sowie das Zusammenbringen von Entscheidungsträgern (vgl. Regiopolregion Rostock 2021a).

Wie eingangs bereits erwähnt, gehört der Landkreis Rostock zu den wirtschaftlich stärksten Landkreisen in Mecklenburg-Vorpommern. Dies spiegelt sich unter anderem in der geringen Zahl der **Arbeitslosen** wider. Im Juli 2021 hat der Landkreis Rostock 6.015 Arbeitslose und besitzt somit eine Arbeitslosenquote von 5,5 Prozent (vgl. Bundesagentur für Arbeit 2021a). Damit liegt der Landkreis Rostock nicht nur unter der Arbeitslosenquote von 7,3 Prozent in Mecklenburg-Vorpommern (vgl. Bundesagentur für Arbeit 2021b), sondern auch knapp unter dem Bundesdurchschnitt von 5,6 Prozent (vgl. Bundesagentur für Arbeit 2021c). Graal-Müritz besaß 2015 eine Arbeitslosenquote von 4,5 Prozent und liegt damit weit unter dem Bundes- und Landesdurchschnitt (vgl. WIMES 2017: 16).

Im Jahr 2015 waren in Graal-Müritz 61,2 Prozent der Einwohner:innen im erwerbsfähigen Alter sozialversicherungspflichtig beschäftigt (vgl. WIMES 2017: 19). Für das Jahr 2020 waren dabei im Landkreis Rostock mit 73,4 Prozent die meisten Arbeitnehmenden im **Dienstleistungsbereich** tätig. 22,6 Prozent der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Landkreis Rostock waren 2020 im produzierenden Gewerbe tätig und lediglich 3,9 Prozent der Beschäftigten in der Land-, Forstwirtschaft und Fischerei (vgl. Bundesagentur für Arbeit 2021d). Im Dienstleistungsbereich fallen dabei die meisten sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf die Bereiche „Handel, Instandhaltung, Reparatur von Kfz“ (ca. 16 Prozent), „Heime und Sozialwesen“ (ca. 9,4 Prozent), „Gesundheitswesen“ (ca. 8,4 Prozent) und auf das „Gastgewerbe“ (ca. 6,3 Prozent) (vgl. ebd.). Ein ähnliches Bild zeigt sich in den Gewerbeanmeldungen 2020. Von den insgesamt 1.468 Gewerbeanmeldungen im Landkreis Rostock fielen 259 Anmeldungen (ca. 18 Prozent) auf „Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen“, 195 Anmeldungen

(ca. 13 Prozent) auf das Baugewerbe und immerhin 95 Gewerbeanmeldungen (ca. 7 Prozent) auf das Gastgewerbe (vgl. Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2021a: 19f.).

Betrachtet man die durchschnittlichen **Verdienste** im Landkreis Rostock fällt auf, dass die meisten Arbeitnehmenden im Landkreis Rostock eher unterdurchschnittlich verdienen. Im Dienstleistungsbereich in Mecklenburg-Vorpommern beträgt der Bruttostundenverdienst 19,62 Euro und der Bruttomonatsverdienst 2.922 Euro. In den Dienstleistungsbereichen, in denen jedoch die meisten Arbeitnehmenden im Landkreis Rostock beschäftigt sind, wie beispielsweise im Bereich „Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen“ beträgt der Bruttostundenverdienst 16,30 Euro (2.168 Euro Bruttomonatsverdienst) und im „Gastgewerbe“ liegt der durchschnittliche Bruttostundenverdienst bei 13,91 Euro (1.503 Euro Bruttomonatsverdienst). (vgl. Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2021b).



70 | Übersichtsplan Wirtschaft

Die sozialversicherungspflichtige Arbeitsplatzdichte in Graal-Müritz kam im Jahr 2015 auf 675 Arbeitsplätze je 1.000 Einwohner:innen im Alter von 15 bis 65 Jahren und lag damit über dem Durchschnitt des Landkreis Rostock (vgl. WIMES 2017: 21). Wie ausgeprägt der Dienstleistungsbereich im Landkreis Rostock ist, wird auch bei der Betrachtung der ansässigen Unternehmen in der Gemeinde Graal-Müritz deutlich. Insbesondere das **Gesundheitswesen** ist im Ostseeheilbad stark vertreten. So finden sich in der Gemeinde fünf Kur- und Reha-Standorte. Die **MEDIAN-Klinik Graal-Müritz** direkt am Ortseingang an der Rostocker Straße umfasst die Fachkliniken für Orthopädie, Kardiologie sowie Atemwegskrankheiten und Allergien. Sie ist am 01. Juli 2021 aus dem AKG Reha-Zentrum hervorgegangen, welches in die MEDIAN Unternehmensgruppe integriert wurde (vgl. MEDIAN Unternehmensgruppe B.V. & Co. KG 2021a). Ebenfalls von der MEDIAN Unternehmensgruppe übernommen wurde die AKG Kinderklinik Tannenhof. Die daraus hervorgegangene **Klinik MEDIAN Kinderklinik Tannenhof** an der Ribnitzer Straße bietet stationäre Präventions- und Rehabilitationsmaßnahmen für Kinder und Jugendliche in den Bereichen Atem-



wegserkrankungen, Hauterkrankungen Adipositas, Orthopädische Erkrankungen und psychovegetative Beschwerden an (vgl. MEDIAN Unternehmensgruppe B.V. & Co. KG 2021b).



71 | Kur- und Reha-Kliniken

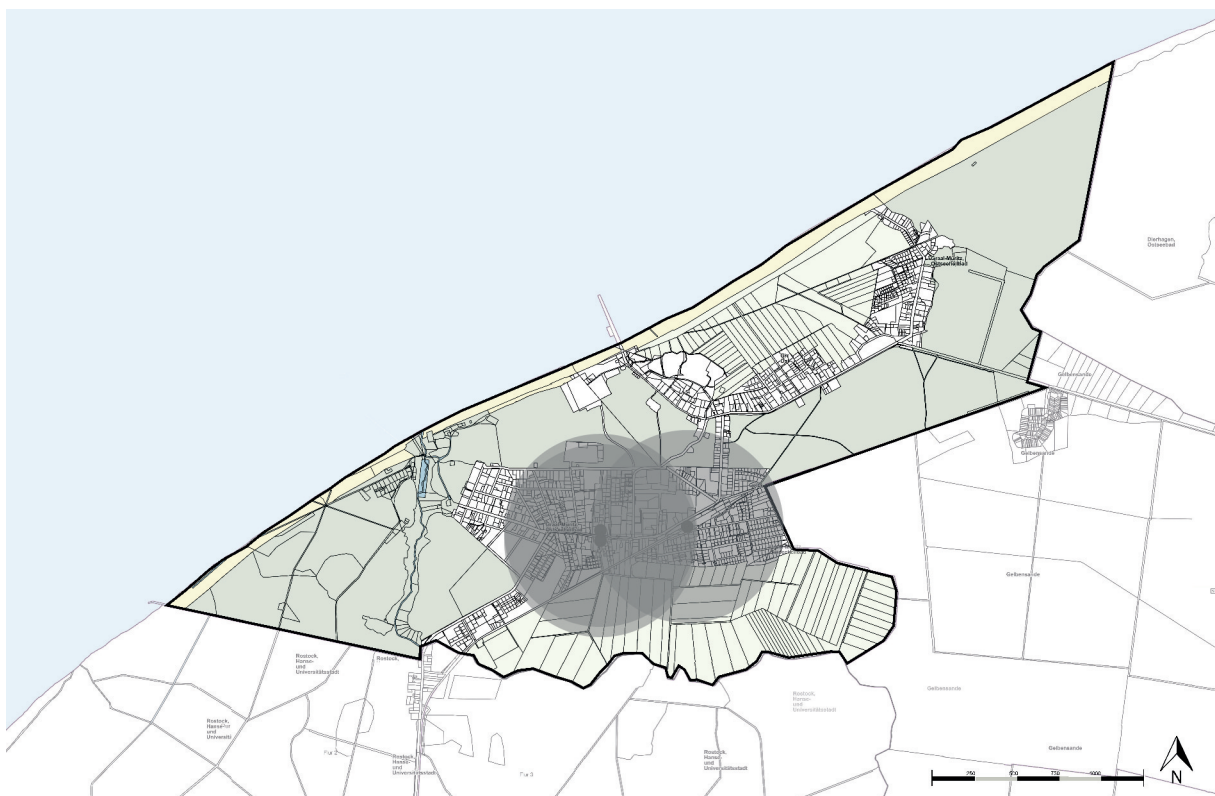
Darüber hinaus hat die MEDIAN Unternehmensgruppe die AKG Mutter-Kind-Klinik Schwarzheide zum 01. Juli 2021 übernommen. Die **MEDIAN Mutter-Kind-Klinik Schwarzheide** an der Straße „Zur Seebrücke“ bietet für Eltern und Kinder gleichermaßen ein Behandlungsangebot sowie ein abwechslungsreiches Veranstaltungs- und Beschäftigungsprogramm für die gemeinsame Rehabilitation (vgl. MEDIAN Unternehmensgruppe B.V. & Co. KG 2021c). Am Lindenweg im Nord-Westen von Graal-Müritz befindet sich die **Klinik Graal-Müritz - Fachklinik für Onkologie und Ganzheitsmedizin**. Seit 1995 dient die Klinik Graal-Müritz als Vorsorge- und Nachsorgeklinik für Krebsbehandlungen. Die Fachklinik für Onkologie und Ganzheitsmedizin befindet sich mit der Klinik Graal-Müritz GmbH in privater Trägerschaft und gehört einer Holding mit weiteren Gesundheitseinrichtungen in Niedersachsen, Thüringen und Mecklenburg-Vorpommern an (vgl. Klinik Graal-Müritz GmbH 2021). An der Strandstraße befindet sich zusätzlich das **ASB Mutter-Kind-Therapiezentrum Graal-Müritz** vom ASB Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V. mit der Klinik Heidesanatorium sowie der Klinik Meeresbrise. Beides sind Vorsorgekliniken für

Mutter-Kind- und Vater-Kind-Kuren, die speziell auf Kinder zwischen 3 bis 12 Jahren ausgerichtet sind (vgl. Arbeiter-Samariter-Bund Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V. 2021a und 2021b).

Ergänzend sind in Graal-Müritz vier Praxen für **Allgemeinmedizin**, eine Reihe von **fachmedizinischem Personal** sowie ein ärztlicher Notdienst vorhanden. Zur fachmedizinischen Versorgung gehören drei Zahnarztpraxen, eine Gemeinschaftspraxis für Dermatologie/Allergologie, eine Privatpraxis für ganzheitliche Medizin und Physiotherapie, eine Praxis für Ergotherapie, zwei Praxen für Logopädie, sechs Praxen für Physiotherapie, eine Praxis für Osteopathie sowie zwei Praxen für Podologie (vgl. Gemeinde Ostseehelbad Graal-Müritz 2021b).

Die weiteren **Dienstleistungsbetriebe** in Graal-Müritz sind eher kleinteilig innerhalb des Gemeindegebiets verteilt (siehe Abbildung 70). So finden sich unter anderem an der Kurstraße und an der Birkenallee jeweils ein Fahrradverleih, ebenfalls an der Kurstraße eine Sparkasse und eine Bank, an der Langen Straße neben Edeka ein Friseursalon und bei Penny ein Reisebüro, einige Klempnereien und wohnverträgliche Handwerksbetriebe sowie vereinzelte Dienstleistungsbetriebe aus der Gesundheitswirtschaft wie beispielsweise ein Hörgeräteakustiker oder Ergotherapeuten.

Die Angebote des **Einzelhandels** konzentrieren sich entlang der L 22 und an der Straße Zur Seebrücke. Während entlang der Straße Zur Seebrücke vorwiegend Bekleidungs- und Schmuckgeschäfte zu finden sind, sammeln sich die Betriebe und Geschäfte der Nahversorgung an der Kurstraße, der Langen Straße und der Bahnstraße im Ortsteil Graal. Hier befinden sich zwei Apotheken, eine Drogerie sowie der Supermarkt EDEKA und die Discounter Penny und ALDI. Insbesondere die in Abbildung 72 dargestellte fußläufige Erreichbarkeit von EDEKA, Penny und ALDI innerhalb von 15 Gehminuten mittels eines 600-Meter Radius macht deutlich, dass für Einwohnende aus Müritz keine direkten Einkaufsmöglichkeiten hinsichtlich Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs vorhanden sind.



72 | Fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorger EDEKA, Penny und ALDI



Der im Juni 2020 gestartete **Frischemarkt** Graal-Müritz (vgl. Großmarkt Rostock GmbH 2020) findet jeden Donnerstag von 9:00 bis 16:00 Uhr in der Kurstraße statt und ergänzt das Nahversorgungsangebot im Ostseeheilbad. Insgesamt sechs regionale Markthändler:innen bieten hier Fleisch- und Wurstwaren, Obst und Gemüse, Feinkost, Pflanzen- und Gärtnereiprodukte, Eier, Honig sowie Frischfisch und Räucherware an. (vgl. Großmarkt Rostock GmbH 2021) Zwar sei der Ort des Frischemarkts so gewählt, dass Kunden aus Graal-Müritz den Markt fußläufig und barrierefrei erreichen können (vgl. ebd.), jedoch ist auch hier die fußläufige Erreichbarkeit für Einwohnende aus Müritz nicht oder kaum gegeben. Darüber hinaus sind in Graal-Müritz unter anderem eine Buchhandlung, ein Zweiradfachhandel, ein Blumengeschäft, Antik- und Kunsthandelsgeschäfte sowie mehrere Bäckereien und Konditoreien vorhanden. Insgesamt ist die Wirtschaft in Graal-Müritz von kleinen und mittelständischen Unternehmen geprägt.

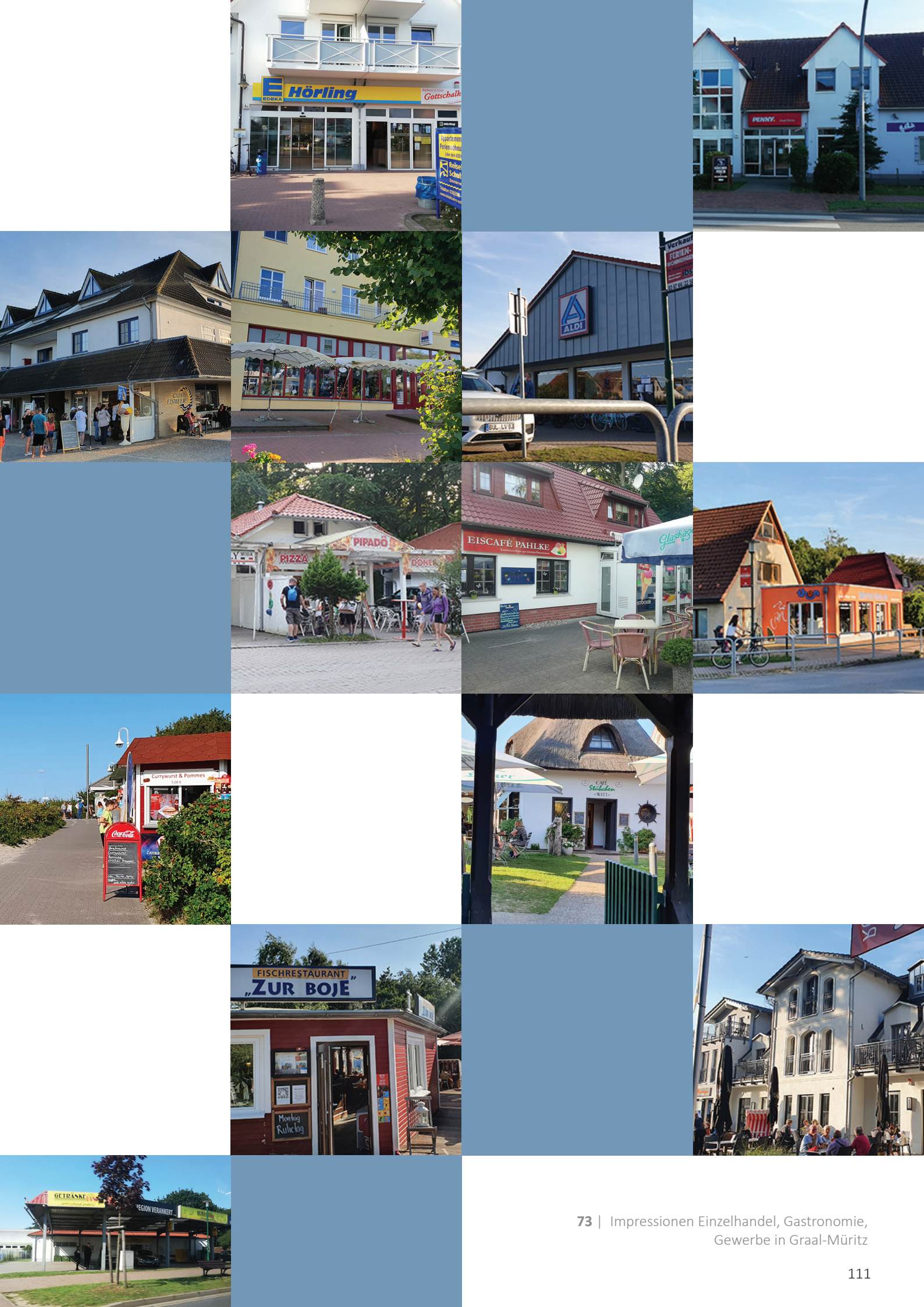
Wie bereits eingangs beschrieben, sind viele Arbeitnehmende im Landkreis Rostock im Gastgewerbe tätig. Neben den Beherbergungsbetrieben (siehe Kapitel 4.6 „Tourismus“) umfasst das Gastgewerbe die **Gastronomie** und Gaststätten. Das gastronomische Angebot in der Gemeinde Graal-Müritz ist vielfältig und gleichzeitig kleinteilig organisiert. Insbesondere am westlichen Ende der Kurstraße, beim westlichen Strandzugang, an der Langen Straße, an der Straße Zur Seebrücke sowie am Seebrückenvorplatz konzentriert sich die Gastronomie. Das gastronomische Angebot reicht von Restaurants, über Cafés und Bars bis hin zu kleinen Essensständen und bietet Speisen und Getränke der lokalen Küche, der internationale Küche sowie Snacks und Imbisse.

Das zurzeit einzige rechtsverbindlich festgelegte **Gewerbegebiet** in Graal-Müritz befindet sich am Ortseingang hinter dem Busparkplatz an der Rostocker Straße (vgl. Kapitel 4.4 „Mobilität und Verkehr“). Hier befinden sich kleinteilige Handwerks- und Gewerbehöfe. Die angrenzende, im Flächennutzungsplans als „gemischte Baufläche“ dargestellte Fläche wird vorwiegend von Kfz-Werkstätten genutzt. Größere Gewerbe- und Industriegebiete liegen rund 14 Kilometer entfernt bei der Autobahnauffahrt in Hinrichsdorf und Neu Hinrichsdorf und gehören damit bereits zum Stadtgebiet der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Im Süden des Gemeindegebiets befinden sich zudem die „Tabakswiesen“ (siehe Kapitel 4.2 „Grünräume und Wasserflächen“). Sie sind bis heute im Flächennutzungsplans als Fläche für die **Landwirtschaft** dargestellt. Die Landwirtschaft in Graal-Müritz war bis 1960 von sogenannten alt eingesessenen „Büdnern“, also sogenannten Kleinbauern mit mindestens 7 Hektar Land geprägt. Im Zuge der „Zwangskollektivierung“ überall in der DDR wurden auch in Graal-Müritz 1960 die Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften (LPG) „Ostseestrand“ (Graal) und die Müritzer LPG gegründet. Bei dem LPG-Typ 1, wie er in Graal-Müritz umgesetzt wurde, mussten die Bauern ihr Ackerland in die LPG einbringen, während der der Ablieferungssoll gemeinschaftlich zu erbringen war und die Viehzucht weiterhin im eigenen Stall stattfand. Mit der Übernahme und dem Austausch von Ländereien an die LPG Mandelshagen 1970 wurden die LPG in Graal-Müritz aufgelöst und die Landwirtschaft in Graal-Müritz fand ihr Ende (vgl. Weyrich 2017: 9f.). Heute wird lediglich auf den Müritzer Wiesen Weidewirtschaft betrieben (siehe Kapitel 4.2 „Grünräume und Wasserflächen“)

Im Zuge der Corona Pandemie 2020 wurde besonders deutlich, dass die **Digitalisierung** ein wichtiger Schritt in die Zukunft ist. Sie eröffnet einerseits für die deutsche Wirtschaft neue Chancen und Voraussetzungen hinsichtlich intelligenter Produktion, digitaler Bildung und vernetztem Arbeiten, andererseits bestimmt sie bereits heute weite Teile des täglichen Lebens. Damit die Netzinfrastruktur den dynamisch wachsenden Anforderungen durch beispielsweise Videostreaming, Homeoffice, Homeschooling, Spie-





lekonsolen und Smartphones gerecht wird, ist eine flächendeckende Versorgung mit leistungsstarken Gigabitnetzen in Städten sowie ländlichen Regionen dringend notwendig (vgl. Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur 2021a).

Der Breitbandatlas vom Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur bietet einen aktuellen Überblick über die **Breitbandversorgung** in Deutschland (vgl. Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur 2021b). Für Graal-Müritz zeigt der Breitbandatlas an, dass n lediglich 0- 10 Prozent der privaten Haushalte einen Breitbandanschluss mit  $\geq 50$  Mbit/s besitzen. Im Vergleich mit dem Landkreis Rostock, der Region Mittleres Mecklenburg/ Rostock sowie im bundesweiten Vergleich besitzt Graal-Müritz eine unterdurchschnittliche Übertragungsgeschwindigkeit (siehe Abbildung 74).

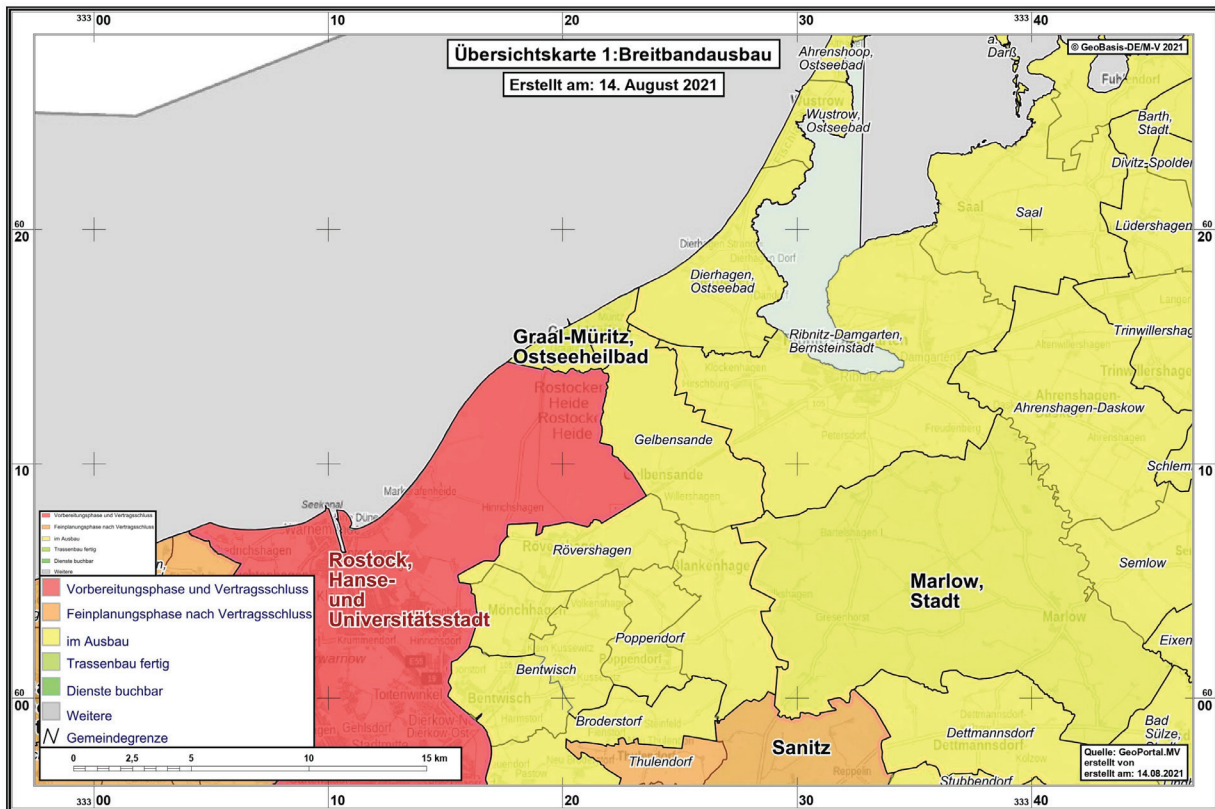
	VERFÜGBARKEIT MBIT/S IN PROZENT						
	10	16	30	50	100	200	1.000
<b>GEMEINDE GRAAL-MÜRITZ</b>	<b>100</b>	<b>93</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>0</b>
<b>LANDKREIS ROSTOCK</b>	<b>100</b>	<b>87</b>	<b>66</b>	<b>64</b>	<b>57</b>	<b>42</b>	<b>15</b>
<b>REGION MITTLERES MECKLENBURG/ROSTOCK</b>	<b>100</b>	<b>94</b>	<b>84</b>	<b>84</b>	<b>79</b>	<b>71</b>	<b>53</b>
<b>LAND MECKLENBURG-VORPOMMERN</b>	<b>100</b>	<b>92</b>	<b>81</b>	<b>80</b>	<b>75</b>	<b>65</b>	<b>50</b>
<b>DEUTSCHLAND</b>	<b>100</b>	<b>98</b>	<b>96</b>	<b>95</b>	<b>89</b>	<b>79</b>	<b>59</b>

74 | Vergleich der verfügbaren Mbit/s in Prozent

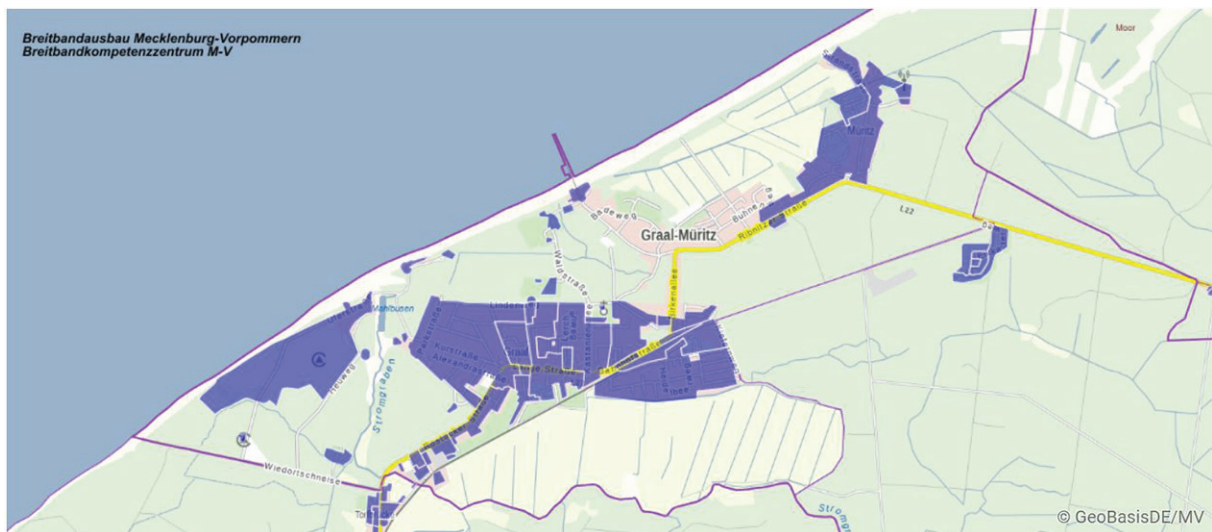
Um den Breitbandausbau voranzutreiben, nutzt die Landesregierung Mecklenburg-Vorpommerns das Breitbandförderprogramm des Bundes. In über 100 Projektgebieten soll mit insgesamt 1,43 Milliarden Euro, wovon 925 Millionen Euro Bundesmittel und 520 Millionen Euro Kofinanzierung des Landes sind, der Breitbandausbau in den nächsten Jahren vorangetrieben werden (vgl. DVZ M-V GmbH 2021). Graal-Müritz befindet sich der Breitbandausbau bereits in der Umsetzungsphase „im Ausbau“, was bedeutet, dass die Vorbereitungs- und die Feinplanungsphase sowie die damit einhergehenden Vertragsabschlüsse bereits beendet sind (siehe Abbildung 75).

Die in Abbildung 76 dargestellten Flächen, stellen die geförderten Ausbaugelände in Graal-Müritz dar. Zwar wird ein Großteil des Siedlungsgebiets nach der Fertigstellung der Ausbaumaßnahmen mit Breitband versorgt sein, trotzdem findet keine flächendeckende, geförderte Erschließung mit Breitband in Graal-Müritz statt. Die Ausbaumaßnahmen werden von der Telekom AG bis zum Jahr 2023 durchgeführt (vgl. Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz 2020).





75 | Umsetzungsphasen des Breitbandausbaus



76 | Geförderte Ausbaubereiche Breitband in Graal-Müritz

#### 4.5.2 ERGEBNISDARSTELLUNG DER BETEILIGUNG

Bezogen auf die Region Mittleres Mecklenburg-Rostock spielte Graal-Müritz hinsichtlich Versorgung und Gewerbe keine besondere Rolle (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung (BSD)). Trotzdem nennen rund 8 Prozent der Teilnehmenden der Beteiligung zu Bestands- und Bedarfsanalyse die guten Einkaufsmöglichkeiten, die ärztliche Versorgung und die Gastronomie in der Gemeinde bei der Frage, was ihnen besonders gut an Graal-Müritz



gefällt (vgl. Anhang IVc Auswertung Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse). Die vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten in der Gemeinde werden dabei von rund 68 Prozent der Befragten als „eher gut“ bis „gut“ bewertet (vgl. ebd.).

Insbesondere das Angebot der Nahversorgung und des Lebensmitteleinzelhandels wird in Graal-Müritz als ausreichend empfunden (vgl. Anhang VIb Auswertung „Bürger für Graal-Müritz“; vgl. Anhang Vb Auswertung Beteiligung Gemeindevertretung). Obwohl die Ansiedlung des Frischemarkts eine positive Entwicklung darstellt (vgl. Anhang VIb Auswertung „Bürger für Graal-Müritz“), besteht aus Sicht der beteiligten Bürger:innen und lokalen Akteure und Akteurinnen in Bezug auf den Lebensmitteleinzelhandel in Graal-Müritz Verbesserungsbedarf (vgl. Anhang IVc Auswertung Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse). Vor allem die Ansiedlung eines Geschäfts mit regionalen Produkten wie beispielsweise Fleisch, Fisch oder Eier sowie die Etablierung von Lebensmittel-Fachmärkten wird sich gewünscht (vgl. Anhang VIb Auswertung „Bürger für Graal-Müritz“; vgl. Anhang IVc Auswertung Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse).

Das Angebot des Einzelhandels für den aperiodischen Bedarf in der Gemeinde wird als rückläufig und falsch konzipiert bezeichnet (vgl. Anhang VIb Auswertung „Bürger für Graal-Müritz“; vgl. Anhang Vb Auswertung Beteiligung Gemeindevertretung). Güter wie beispielsweise Textilien, Baustoffe oder Elektronik seien gegenwärtig nur im benachbarten Rostock oder Ribnitz-Damgarten zu erwerben (vgl. Anhang VIb Auswertung „Bürger für Graal-Müritz“). Zudem konzentrieren sich die Verteilung der Geschäfte mit Gütern für den täglichen Bedarf und die Standorte der medizinischen Versorgung auf den Ortsteil Graal (vgl. ebd.).

Die vorhandenen Gesundheits- und Pflegeangebote werden von den Teilnehmenden der Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse überwiegend positiv bewertet (vgl. Anhang IVc Auswertung Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse). Die gewünschten Verbesserungen im Rahmen der medizinischen Versorgung beziehen sich auf den Ausbau der fachärztlichen Versorgung sowie ein verbessertes Terminangebot der ansässigen Ärzt:innen (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürgermeisterin Chelvier; vgl. Anhang IVc Auswertung Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse). Zudem müssen die Angebote der Kurkliniken attraktiver werden, da Graal-Müritz trotz präventiver Bewerbung als Gesundheits- und Kurort nicht mehr so stark sei (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Tourismus- und Kur GmbH).

Das gastronomische Angebot in Graal-Müritz wird von rund 83 Prozent der befragten Bürger:innen und lokalen Akteure und Akteurinnen positiv, also als „eher gut“, „gut“ und „sehr gut“, bewertet (vgl. Anhang IVc Auswertung Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse). Zudem gehören die Restaurants, Cafés und Bars der Gemeinde zu den Orten, an denen sich die Befragten besonders gerne aufhalten (vgl. ebd.). Trotzdem besteht auch hier der Wunsch, dass das Angebot der vorhandenen Gastronomie ausgebaut und verbessert wird (vgl. ebd.; vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Tourismus- und Kur GmbH).

Vor dem Hintergrund, dass rund 58 Prozent der Teilnehmenden an der Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse die allgemeine Arbeitsplatzsituation in Graal-Müritz negativ bewerten (vgl. Anhang IVc Auswertung Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse), gilt es, gute Arbeits- und Lebensbedingungen insbesondere für die Beschäftigten des Tourismus herzustellen (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürgermeisterin Chelvier). Denn obwohl in der Gemeinde Graal-Mü-

ritz genügend Arbeitsplätze zur Verfügung stehen (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Tourismus- und Kur GmbH), seien ein Fachkräftemangel (vgl. ebd.) und eine Nachfolgeproblematik (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürgermeisterin Chelvier) im Ostseeheilbad zu bemerken. Gründe hierfür sind die schlechte Bezahlung und unattraktiven Arbeitszeiten (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Tourismus- und Kur GmbH), die fehlenden Unterbringungsmöglichkeiten der Beschäftigten vor Ort (vgl. ebd.; vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung (BSD)), das fehlende Angebot einer ganzjährigen Beschäftigung (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürgermeisterin Chelvier) sowie die Überalterung der Bevölkerung (vgl. Anhang Vb Auswertung Beteiligung Gemeindevertretung). Um die Nachfolge in den Betrieben zu sichern, mache die Gemeindeverwaltung mittlerweile Zugeständnisse gegenüber den Interessenten hinsichtlich Entwicklungs- und Modernisierungsmöglichkeiten (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürgermeisterin Chelvier).

Die Wirtschaft von Graal-Müritz ist stark abhängig vom Tourismus, weshalb auch die angebotenen Arbeitsplätze in der Gemeinde in direkter oder indirekter Beziehung zum Tourismus stehen (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürgermeisterin Chelvier; vgl. Anhang VIb Auswertung „Bürger für Graal-Müritz“). Vor allem die vielfältigen Angebote des Einzelhandels oder der Gastronomie werden durch den Tourismus in der Gemeinde ermöglicht (vgl. Anhang Vb Auswertung Beteiligung Gemeindevertretung; vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürgermeisterin Chelvier; vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Tourismus- und Kur GmbH).

Aufgrund der geografischen Lage und damit einhergehend mit den kaum vorhandenen Flächen für die weitere Ortsentwicklung stellt die weitere Ansiedlung von Gewerbe außerhalb des Tourismus eine Herausforderung dar und wird zurzeit nicht angestrebt (vgl. Anhang Vb Auswertung Beteiligung Gemeindevertretung; vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürgermeisterin Chelvier).

Mit einem Anteil von 11,56 Prozent wählten die teilnehmenden Bürger:innen und lokalen Akteure und Akteurinnen das Thema Digitalisierung zu den zentralen Themen, die in Zukunft verstärkt von der Gemeinde verfolgt werden sollen (vgl. Anhang IVc Auswertung Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse). Im Rahmen der Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse bewertet zudem rund 74 Prozent der Befragten die Digitalisierung der Gemeinde Graal-Müritz negativ, also als „eher schlecht“, „schlecht“ und „sehr schlecht“ (vgl. ebd.).

### 4.5.3 ZUSAMMENFASSUNG DER HANDLUNGSBEDARFE

---

Auf Grundlage der zuvor dargestellten Bestandsbeschreibung und den Ergebnissen der Beteiligung wurden insgesamt acht Handlungsbedarfe für das Grundlagenthema „Wirtschaft“ formuliert (siehe Abbildung 77). Im Folgenden werden diese Handlungsbedarfe vorgestellt und ihr Hintergrund erläutert.

Im Hinblick auf eine Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie der medizinischen Versorgung ist Graal-Müritz zum gegenwärtigen Zeitpunkt gut aufgestellt. Dies wird auch von den Bewohner:innen

und lokalen Akteur:innen in der Gemeinde wahrgenommen. Vor dem Hintergrund einer abnehmenden Bevölkerung (siehe Kapitel 2.3 „Bevölkerungsstruktur“), dem bestehenden Fachkräftemangel und der Nachfolgeproblematik ist in Zukunft jedoch darauf zu achten, dass diese **ausreichende Grundversorgung im Ort erhalten** wird, um die Gemeinde für die Bewohnerschaft langfristig attraktiv zu halten.

Für die Verbesserung des vorhandenen Einzelhandels sollte im Rahmen der zukünftigen Ortsentwicklung die **Stärkung einer kleinteiligen und differenzierten Angebotsstruktur** verfolgt werden. Denn eine kleinteilige Versorgung beispielsweise in Form von Hofläden oder spezialisierten Fachgeschäften ergänzt das Nahversorgungsangebot und greift bestehende Bedürfnisse nach beispielsweise regionalen Produkten auf. Zwar stellt der temporär stattfindende Frischemarkt in Graal-Müritz einen ersten Schritt in diese Richtung dar, aber insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel tritt aktuell in Form von großflächigen Discountern beziehungsweise Supermärkten in der Gemeinde auf.

Durch die Konzentration des Einzelhandels entlang der L 22 befindet sich für die Bewohnerschaft des Ortsteils Müritz das Nahversorgungsangebot der Gemeinde nicht in fußläufiger Erreichbarkeit. Darüber hinaus konzentriert sich das erweiterte Einzelhandelsangebot in Form von vorwiegenden Bekleidungs- und Schmuckgeschäften an der Straße Zur Seebrücke. Vor diesem Hintergrund und der empfohlenen, kleinteiligen und differenzierten Angebotsstruktur sollte im Rahmen der zukünftigen Ortsentwicklung die **räumliche Verteilung des Einzelhandels gemeindeübergreifend konzipiert werden**.

Das gastronomische Angebot in Graal-Müritz kommt bei der Bewohnerschaft besonders gut an. Trotzdem ist die Gastronomie in der Gemeinde stark abhängig vom Tourismus und der dadurch erzeugten Nachfrage. Um das Angebot an Restaurants, Cafés und Bars unabhängig vom Tourismus zu stärken, sollten die **gastronomischen Angebote als Treffpunkte für die Einwohnenden gefördert werden**. Der Aspekt des Treffpunkts basiert dabei auf der Erkenntnis aus der Beteiligungs- und Bedarfsanalyse, dass viele Graal-Müritzer:innen die gastronomischen Angebote als ihre Lieblingsorte in der Gemeinde angeben.

Dass der Tourismus der tragende Wirtschaftszweig in Graal-Müritz ist, wird in Kapitel 4.6 „Tourismus“ deutlich. Hinzukommend verhindert die besondere Lage der Gemeinde zwischen Ostsee und geschützten Grünräumen die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen und damit die Neuansiedlung zum Tourismus alternativer Gewerbebetriebe. Zwar eng verbunden mit dem Tourismus stellen lediglich die Kurkliniken und die große Anzahl ansässiger Arztpraxen einen weiteren Wirtschaftszweig der Gemeinde dar. Damit diesbezüglich in Zukunft keine Nachteile für Graal-Müritz entstehen, sind der **Tourismus und das Gesundheitswesen als zentrale Wirtschaftszweige zu stärken**.

Aufgrund der ansässigen Kurkliniken hat sich Graal-Müritz zu einem Gesundheitsstandort mit einer guten medizinischen Versorgung entwickelt. Um den positiven Eindruck von den vorhandenen Gesundheits- und Pflegeangeboten innerhalb der Gemeinde zu erhalten, sollte Graal-Müritz sich langfristig zu einem **Gesundheitsstandort für alle qualifizieren**. Neben der Attraktivitätssteigerung der Kurkliniken sollten daher auch die ambulanten Versorgungsangebote für die Bevölkerung erweitert werden.

Der Graal-Müritz prägende Wirtschaftszweig Tourismus ist gekennzeichnet durch unattraktive Arbeitszeiten, saisonale Beschäftigung und niedrige Löhne. In Verbindung mit einer abnehmenden Bevölkerung ist in der Gemeinde aktuell ein Fachkräftemangel sowie eine Nachfolgeproblematik spürbar. Um den Tourismus im Ostseeheilbad jedoch aufrecht zu erhalten, muss die **Attraktivität der Arbeitsbedingun-**



## gen gestärkt werden.

Die Digitalisierung und der damit einhergehende Breitbandausbau zählen in Graal-Müritz zu den Themen, die von Seiten der Bewohnerschaft und der lokalen Akteure und Akteurinnen wünschenswerterweise in Zukunft verstärkt von der Gemeinde verfolgt werden sollen. Denn obwohl das Land Mecklenburg-Vorpommern die Digitalisierung und den Breitbandausbau bereits verstärkt vorantreibt, ist erst 2023 ein Breitbandanschluss in Graal-Müritz zu erwarten. Das **Vorantreiben der Digitalisierung** sollte daher im Rahmen der zukünftigen Ortsentwicklung weiterhin verfolgt und bis zur Realisierung eingefordert werden.

AUSREICHENDE GRUNDVERSORGUNG IM ORT ERHALTEN	KLEINTEILIGE UND DIFFERENZIERT ANGEBOTSSTRUKTUR STÄRKEN
RÄUMLICHE VERTEILUNG DES EINZELHANDELS GEMEINDEÜBERGREIFEND KONZIPIEREN	GASTRONOMISCHE ANGEBOTE ALS TREFFPUNKTE FÜR EINWOHNENDE FÖRDERN
TOURISMUS UND GESUNDHEITSWESEN ALS ZENTRALE WIRTSCHAFTSZWEIGE STÄRKEN	GESUNDHEITSSTANDORT FÜR ALLE QUALIFIZIEREN
ATTRAKTIVITÄT DER ARBEITSBEDINGUNGEN STÄRKEN	DIGITALISIERUNG DER GEMEINDE VORANTREIBEN

77 | Handlungsbedarfe aus dem Grundlagenthema „Wirtschaft“

GRUNDLAGEN-  
THEMA  
6



## 4.6 TOURISMUS

---

Die Welttourismusorganisation (UNWTO) definiert den Begriff Tourismus als ein soziales, kulturelles und wirtschaftliches Phänomen, welches alle Aktivitäten von Menschen beschreibt, die an Orte außerhalb ihres gewohnten Lebensmittelpunktes zu persönlichen oder geschäftlichen Zwecken reisen (vgl. UNWTO 2008: 1). Diese reisenden Menschen werden als Besuchende oder Tourist:innen bezeichnet (vgl. ebd.: 20). Die Reisesströme der Tourist:innen werden in drei Arten gegliedert: Inlands-, Incoming- und Outgoingtourismus (vgl. Frietzsche 2018). Der Begriff Inlandstourismus meint dabei die Reisetätigkeit innerhalb eines Landes durch Einwohnende. Als Incomingtourismus wird die Reisetätigkeit von ausländischen Tourist:innen im Inland verstanden. Der Outgoingtourismus beschreibt Reisen von Inländer:innen im Ausland (vgl. UNWTO 2008: 9).

Der Tourismus ist folglich ein Schnittstellenthema und insbesondere für Graal-Müritz der wichtigste Wirtschaftsfaktor. Daher wurde sich im Rahmen der vorliegenden Arbeit dafür entschieden, den Tourismus in der Gemeinde gesondert zu betrachten und darzustellen.

### 4.6.1 BESTANDSBESCHREIBUNG

---

Mit der Ostseeküste und der Mecklenburgischen Seenplatte gehört Mecklenburg-Vorpommern zu den gefragtesten Urlaubsländern in Deutschland. Im Jahr 2016 gab es erstmals mehr als 30 Millionen Übernachtungen in den gewerblichen Beherbergungsbetrieben. Damit sind die Aktivitäten der Tourismuswirtschaft vor allem bedeutsam für die Wirtschaftsleistung des Bundeslandes. Mit einem Beitrag von rund 4,1 Milliarden Euro besitzt der Tourismus einen Anteil von fast 12 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung in Mecklenburg-Vorpommern. Zudem sind rund 131.300 Personen in der Tourismuswirtschaft und in ihren Zulieferbranchen beschäftigt, was bedeutet, dass rund 18 Prozent aller Erwerbstätigen im Land einen vom Tourismus abhängigen Arbeitsplatz besitzen (vgl. MWAG 2018: 2ff.).

Durch ihre Küstenlage sowie das umfangreiche touristische Attraktions- und Beherbergungsangebot leistet die Gemeinde Graal-Müritz ihren Beitrag zum Tourismus in Mecklenburg-Vorpommern. Aufgrund der Pandemie im Zusammenhang mit COVID-19 seit Frühling 2020, die unter anderem zu starken Einschränkungen im Tourismus geführt hat, wird im folgenden Text vorwiegend Bezug auf Zahlen vor dem Jahr 2020 genommen. Dadurch soll eine möglichst realistische Darstellung des Tourismus in der Gemeinde Graal-Müritz erfolgen, da sich der dortige Tourismus voraussichtlich nach der Coronapandemie wieder ähnlich zurückentwickeln wird.

Die **Anfänge des Tourismus in Graal-Müritz** liegen rund 200 Jahre zurück. Der Beginn des Badeverkehrs in Müritz wird auf die Jahre 1819/20 datiert. Erste Veröffentlichungen zu den Badeplätzen in Graal und in Müritz fanden jedoch erst 1840 statt. Den Startschuss für die touristische Beherbergung der Gemeinde lieferte 1880 die Eröffnung des ersten Hotels „Anastasia“ in Müritz. Darauf folgte im Jahr 1909 die Errichtung einer Strandpromenade, die damals lediglich zwischen Müritz West und Müritz Ost verlief. Im Jahr 1960 wird Graal-Müritz schließlich staatlich anerkanntes Seeheilbad, woraufhin 1998 die Verleihung des Titels „Seeheilbad“ folgt. Seit 1999 wird die Tourismus- und Kurverwaltung von der eigens dafür gegründeten Tourismus- und Kur GmbH Graal-Müritz übernommen (Tourismus- und Kur GmbH 2021a).

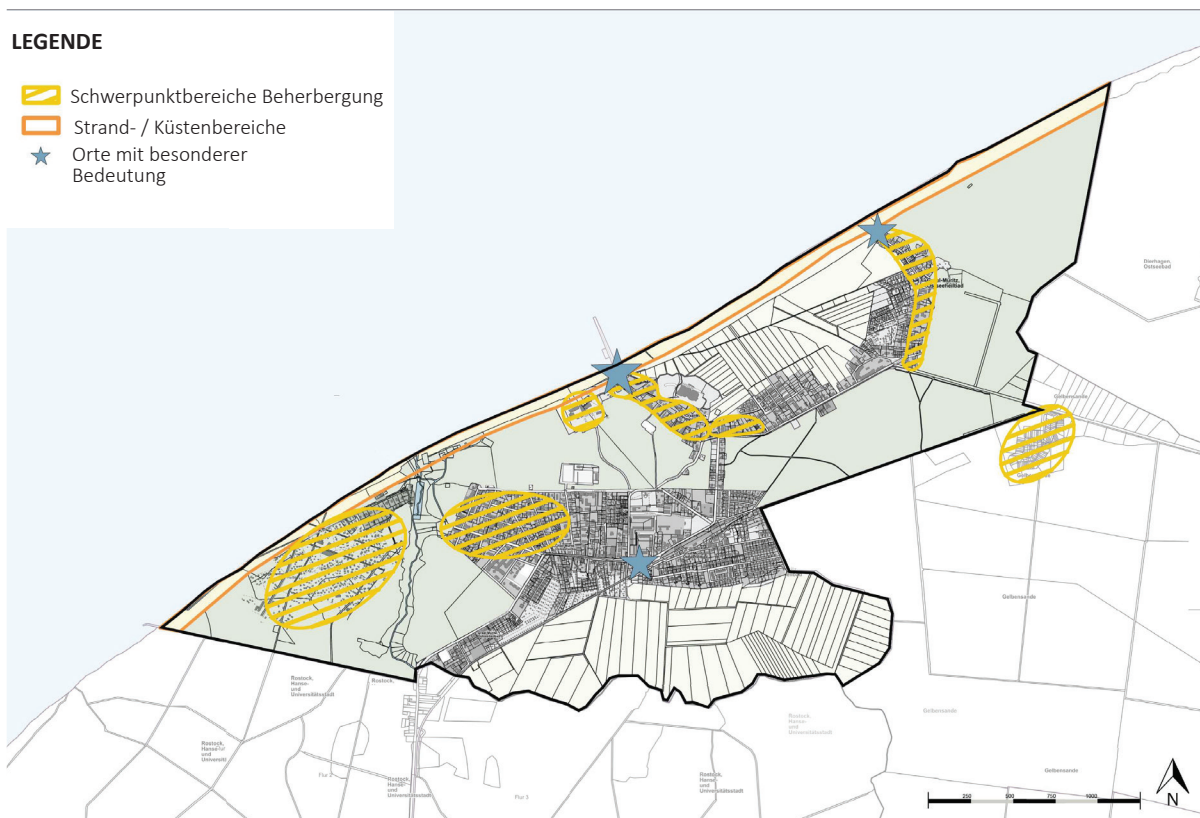
Die **Tourismus- und Kur GmbH Graal-Müritz** ist grundsätzlich dafür verantwortlich, die Urlaubsdestination Graal-Müritz national und international zu vermarkten, die Marke „Graal-Müritz das Ostseeheilbad mit Tradition“ weiterzuentwickeln und zu pflegen, die touristische Wertschöpfung in der Destination zu sichern und zu steigern sowie die Gäste vor Ort in der Touristinformation im Haus des Gastes zu betreuen und zu informieren und die damit verbundenen kommerziellen Geschäfte wie beispielsweise Führungen, Merchandise oder Veranstaltungen fortwährend auszubauen (vgl. Tourismus- und Kur GmbH o.J.: 1f.).

Das **Beherbergungsangebot in Graal-Müritz** hat sich seit der Eröffnung des ersten Hotels divers weiterentwickelt. Trotzdem lassen sich mittlerweile in Graal-Müritz rund 13 Hotels finden. Diese liegen um die Kurstraße im Westen von Graal-Müritz herum sowie entlang der Seestraße und der Strandstraße im Nordosten der Gemeinde. Mit Übernachtungspreisen zwischen 70 und 120 Euro für ein Doppelzimmer in der Hauptsaison liegen die Hotels in Graal-Müritz in einem mittleren Preissegment. Zudem lassen sich neben den Hotels eine handvoll Pensionen und Apartmenthotels vorfinden. Zwischen Ende 2020 und Anfang 2021 machte der Neubau des Hotels „Ostseewoge“ in Graal-Müritz Schlagzeilen. Um den Betrieb des Hotels auf der bestehenden Fläche weiterhin wirtschaftlich zu gestalten, hatten sich Inhaber und Gemeindevertretung auf einen Ersatzbau mit acht Stockwerken geeinigt. Einige Einwohnende fürchteten im Zuge der geplanten Dimensionen um den Küstenwald und protestierten gegen das Vorhaben (vgl. Verlagsgesellschaft Madsack GmbH & Co. KG 2020, Verlagsgesellschaft Madsack GmbH & Co. KG 2021).

Das Beherbergungsangebot in Graal-Müritz wird darüber hinaus von den angebotenen Ferienwohnungen und Ferienhäusern ergänzt. Diese verteilen sich gleichmäßig über das gesamte Gemeindegebiet. Grundsätzlich ist es schwer, eine Aussage über die Gesamtzahl der vorhandenen Ferienwohnungen und -häuser in Graal-Müritz zu tätigen, da viele Angebote lediglich direkt vor Ort anhand der Klingelschilder oder Werbeplakate einsehbar sind und über das Internet vertrieben werden. Eine Sucheingabe bei dem Buchungsportal booking.com ergibt 133 gefundene Unterkünfte in Graal-Müritz. Eine gewollte Ballung von Ferienwohnungen als Ferienstätte ist in der Nähe des Aquadrom entlang der Strandparkallee und dem Badeweg erkennbar. Zusätzlich befindet sich im Westen der Gemeinde direkt am Strand das sogenannte Ostseecamp, ein Campingplatz, wo auch Ferien-Bungalows gebucht werden können. Hinzu kommen weitere Erholungsgebiete mit Bungalows zwischen der Strandstraße und der Müritzer Wieso sowie nördlich der Bahntrassen in unmittelbarer Nähe zu den Kleingartenvereinsflächen. Außerhalb der Gemeindegrenze von Graal-Müritz entlang der L 22 liegt zudem in unmittelbarer Nähe zur Gemeinde eine Ferien-Siedlung.







79 | Beherbergungsangebot Graal-Müritz

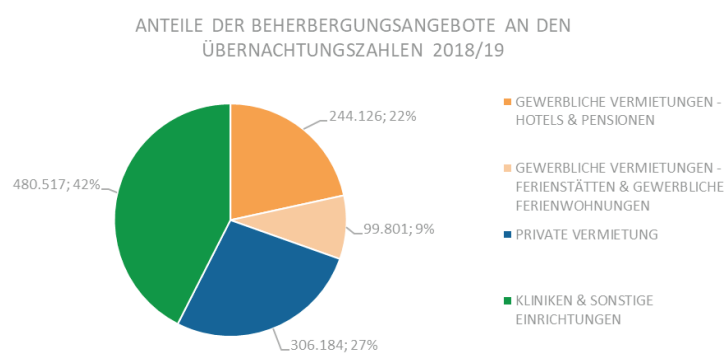
Neben den Beherbergungsangeboten für rein touristische Zwecke besitzt Graal-Müritz mehrere Kurstandorte mit eigenen Übernachtungsmöglichkeiten (siehe Kapitel 4.5 „Wirtschafts“). Grundsätzlich ist bei der Verteilung der Beherbergungsangebote in der Gemeinde festzustellen, dass diese sich überwiegend dort befinden, wo im Flächennutzungsplan bereits „Sondergebiet, die der Erholung dienen“ dargestellt sind. Laut gewerblicher Statistik Mecklenburg-Vorpommerns betrug die **Anzahl der Gästebetten** in Graal-Müritz im Jahr 2019 rund 4.563 Betten. Im gewerblichen und privaten Bereich zusammen konnte die Gemeinde 2019 sogar rund 8.598 Gästebetten vorweisen, wovon rund 1.106 Hotelbetten waren. Damit kamen 2019 in Graal-Müritz rund 2,11 Gästebetten auf einen Einwohnenden (vgl. Anhang XIc Touristische Statistiken).

Die beschriebenen Beherbergungsangebote in Graal-Müritz lassen sich als sogenannte Beherbergungsbetriebe definieren, die gegen Entgelt Personen eine Übernachtungsmöglichkeit zur Verfügung stellen. In Anlehnung an die internationale Terminologienorm DIN EN ISO 18513 und die deutsche Touristische Informationsnorm des Deutschen Tourismusverbandes hat der Deutsche Hotel- und Gaststättenverband e.V. (DEHOGA) die verschiedenen Betriebsarten des Beherbergungsgewerbes folgendermaßen definiert: Eine Ferienwohnung ist eine abgeschlossene Einheit innerhalb eines Hauses mit eigenem Sanitärbereich und Selbstverpflegungseinrichtung. Dabei stehen die zum Objekt zugehörige Terrasse oder der Balkon den Gästen für die Dauer ihres Aufenthaltes zur Verfügung. Ein Ferienhaus ist eine separate Unterkunft in Form eines freistehenden Hauses, die ebenfalls einen eigenen Sanitärbereich und eine eigene Selbstverpflegungseinrichtung besitzt. Eine Pension ist ein Beherbergungsbetrieb, in dem eine Unterkunft normalerweise für mehr als eine Nacht angeboten wird und Speisen überwiegend Hausgästen serviert werden. Ein Hotel hingegen verfügt über mehr als 20 Gästezimmer, eine Rezeption, Dienstleistungen, tägliche Zimmerreinigung, zusätzliche Einrichtungen und mindestens ein Restaurant für Hausgäste und Passanten. Ein Apartment-Hotel ist ein Hotel, in dem die Unterbringung in Studios oder Apartments er-

folgt. Eine Kurklinik ist gemäß § 30 Gewerbeverordnung als Krankenanstalt zugelassen und steht daher unter ärztlicher Leitung. Das Beherbergungsangebot wird durch eine ständige medizinische Betreuung begleitet und entspricht den indikationstypischen Anforderungen wie beispielsweise Barrierefreiheit oder einem Ernährungsangebot und erfüllt die speziellen Patientenbedürfnisse (vgl. DEHOGA o.J.). Im weiteren Verlauf dieser Arbeit wird das Synonym „Ferienwohnung“ verwendet, um damit sowohl Ferienwohnungen selbst als auch Ferienhäuser zu beschreiben.

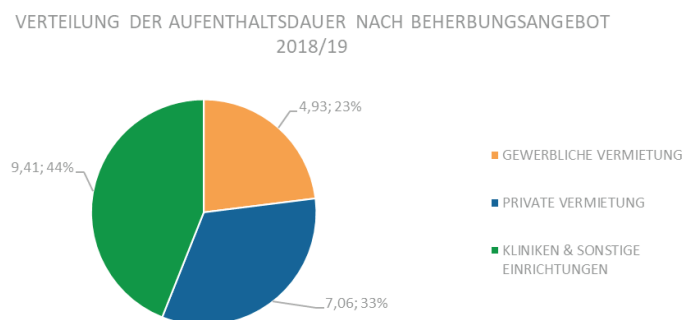
Ähnlich dem Trend im gesamten Bundesland Mecklenburg-Vorpommern steigen die **Übernachtungszahlen in Graal-Müritz** jährlich an. Im Jahr 2018/19 waren es 1.130.628 Übernachtungen in der Gemeinde, was rund 10.500 Übernachtungen mehr als im Vorjahr entspricht. Davon fanden 343.927 Übernachtungen bei gewerblichen Vermietungen wie Hotels und Pensionen (244.126 Übernachtungen) sowie Ferienstätten und gewerblichen Ferienwohnungen (99.801 Übernachtungen) statt. Im Bereich

der privaten Vermietung fanden rund 306.184 Übernachtungen statt. Mit 480.517 Übernachtungen bilden die Kliniken und sonstigen Einrichtungen den größten Anteil an Übernachtungen in Graal-Müritz. Damit sind die gewerblichen Vermietungen, die Kliniken sowie die privaten Vermietungen hinsichtlich ihrer Übernachtungszahlen nahezu gleichauf (vgl. Anhang XIc Touristische Statistiken).



80 | Anteile der Beherbergungsangebote an den Übernachtungszahlen 2018/19

Die durchschnittliche **Aufenthaltsdauer** der Gäste in Graal-Müritz betrug 2018/19 rund 6,53 Tage. Dabei hielten sich die Gäste der gewerblichen Vermietung wie in Hotels und Pensionen sowie in Ferienstätten und gewerblichen Ferienwohnungen durchschnittlich 4,93 Tage in Graal-Müritz auf. Bei der privaten Vermietung lag die durchschnittliche Aufenthaltsdauer bei 7,06 Tagen und in Kliniken / Sonstiges bei 9,41 Tagen (vgl. Anhang XIc Touristische Statistiken).



81 | Verteilung der Aufenthaltsdauer nach Beherbergungsangebot 2018/19

Ein wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb, welcher beispielsweise Unterkünfte gewerblich vermietet wie Hotels oder Ferienstätten, ist gemäß § 14 Abgabenverordnung (AO) eine selbständige nachhaltige Tätigkeit, durch die Einnahmen oder andere wirtschaftliche Vorteile erzielt werden und die über den Rahmen einer Vermögensverwaltung hinausgeht. Entsprechend § 14 AO muss für eine solche gewerbliche Tätigkeit nicht die Absicht bestehen, Gewinn zu erzielen. Folglich handelt es sich um eine private Vermietung, wenn die Vermietung der Unterkunft im Bereich der Vermögensverwaltung erfolgt. Gemäß § 14 AO liegt eine Vermögensverwaltung vor, wenn Vermögen genutzt wird, indem zum Beispiel Kapitalvermögen verzinslich angelegt oder unbewegliches Vermögen vermietet oder verpachtet wird. Vor diesem rechtlichen Hintergrund und in Verbindung mit den digitalen Plattformen hat sich in den letzten Jahren gerade



in touristischen Schwerpunktregionen und Universitätsstädten Mecklenburg-Vorpommerns das Phänomen der sogenannten **Kurzzeitvermietung** entwickelt, mit welcher mittlerweile negative Entwicklungen auf dem regulären Wohnungsmarkt einhergehen (siehe Kapitel 4.1 „Wohnraum(-entwicklung)“) (vgl. Landtag Mecklenburg-Vorpommern 2021: 1). Eine allgemeingültige Definition des Begriffs Kurzzeitvermietung existiert bisher nicht. Basierend auf dem Begriffsverständnis des Landes Nordrhein-Westfalens kann jedoch folgende Definition formuliert werden: Im Rahmen der Kurzzeitvermietung werden Wohneinheiten temporär vorwiegend von Privatpersonen an Tourist:innen vermietet. Dabei können einzelne Zimmer einer Wohnung, Einliegerwohnungen im eigengenutzten Haus, Zweitwohnungen, eigengenutzten Wohnung während der eigenen Abwesenheit sowie ganze Mietwohnungen als Ferienwohnung angeboten werden. Eine ständige Überlassung der Wohneinheiten für die Kurzzeitvermietung widerspricht dieser Begriffsdefinition (vgl. Definition MHKBG NRW 2017: 3ff.). Auch die im Rahmen der Kurzzeitvermietung beschriebenen Ferienwohnungen fallen in dieser Arbeit unter den zusammenfassend genutzten Begriff „Ferienwohnung“.

Die Ferienwohnungen stellen zwar ein wichtiges Segment des Tourismus in Mecklenburg-Vorpommern dar, aber das Angebots- und Nachfragevolumen des privaten Ferienwohnungsmarktes mit unter zehn Schlafgelegenheiten und insbesondere der Kurzzeitvermietung sind aufgrund fehlender Daten vollkommen unbekannt. Das Wissen über diesen Markt, über seine Strukturen und Mechanismen sowie über seine Entwicklungspotentiale ist sehr lückenhaft. In touristisch geprägten Orten wie Graal-Müritz wächst daher die Unzufriedenheit über infrastrukturelle Belastungen (vgl. Tourismusverband Mecklenburg-Vorpommern e.V. 2013: 6).

Die **Studie „Auswirkungen von Ferienhäusern und Ferienwohnungen auf die Regionalentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern“** aus dem Jahr 2013 definiert als abschließendes Ziel für die zukünftige Entwicklung „[...] die aktive Steuerung der weiteren quantitativen und qualitativen Entwicklung des gesamten Ferienwohnungsmarktes [...]“ (ebd.: 79). Zudem verweist die Studie darauf, dass Überlegungen und Ansätze zur Konkretisierung bzw. Verschärfung der aktuell gültigen Rechtsvorschriften Mecklenburg-Vorpommerns in Bezug auf den Ferienwohnungsmarkt und damit einhergehend auf die Kurzzeitvermietung angedacht werden sollten (vgl. ebd.: 77).

Graal-Müritz bieten seinen Gästen vielerlei **touristische Attraktionen und Sehenswürdigkeiten**. Vor allem die naturräumlichen Gegebenheiten wie die Ostsee, der Wald und das Moor (siehe Kapitel 4.2.1) bieten vom Strandtourismus über den Naturtourismus bis hin zum Gesundheitstourismus vielfältige Möglichkeiten. Auf den rund 5 Kilometern **Strand** können Sandburgen gebaut, Volleyball gespielt, Drachen steigen gelassen sowie stunden- oder tageweise einen Strandkorb für das Entspannen in der Sonne gemietet werden. Seit Mai 2016 trägt der Graal-Müritzer Strand zudem das Zertifikat „Bewachter Strand/Lifeguarded Beach“. Die Voraussetzungen für eine solche Auszeichnung sind die sehr gute personelle Ausstattung an Lebensrettern, die gut gekennzeichneten Strandzugänge sowie zweckmäßige Rettungs- und Erste-Hilfe-Einrichtungen. Mit der Verleihung dieses Zertifikates durch die Life Saving Federation of Europe und die Deutsche Lebens-Rettungs-Gesellschaft (DLRG) wird bescheinigt, dass der Strand von Graal-Müritz erfolgreich einer Prüfung auf Sicherheit unterzogen wurde. Neben diesen in der Saison von qualifizierten Rettungsschwimmern der DLRG bewachten Strandabschnitten finden sich in Graal-Müritz spezielle Strandabschnitte, die im Bereich zwischen Mittelweg und Müritz-Ost als FKK-Strand ausgewiesen sind, sowie speziell in der Saison vom 01. Mai bis 30. September ausgewiesene Hundestrände in Graal, Mitte und Müritz-Ost (vgl. Tourismus- und Kur GmbH 2021b).



82 | Strand und Seebrücke in Graal-Müritz

Parallel zum Strand verläuft die **Strandpromenade**, die 1909 erstmals auf dem Teilstück zwischen Müritz West und Ost errichtet wurde (vgl. Tourismus- und Kur GmbH 2021a). Die Flaniermeile führt mit ihren rund 2.500 Metern vom Restaurant „Seeblick“ im Westen von Graal-Müritz entlang der Konzertmuschel und der Seebrücke bis hin zum östlichen Strandaufgang (vgl. MANET Marketing GmbH 2021f). Zudem ist sie ein Bestandteil des Europäischen Fernwanderweges E9, der die Küsten Europas miteinander verbindet (vgl. Tourismusverband Mecklenburg-Vorpommern e. V. 2021b). Neben dem Wanderweg besitzt Graal-Müritz vier **Nordic-Walking-Routen**, die entlang des Rhododendronparks, des Strandes, des Aquadroms, und des Moores mit Streckenlängen zwischen 4,2 Kilometern und 5,0 Kilometern führen. An einzelnen Stationen sind hierfür spezielle Informationstafeln mit Routenbeschreibungen, Grundtechniken und Übungen aufgestellt.

Als Sehenswürdigkeit in baulicher Form ist der **Wasserturm** von Graal-Müritz zu nennen. Der 32 Meter hohe Turm wurde von dem Baumeister und späteren Ehrenbürger der Gemeinde Wilhelm Piehl 1913 errichtet und versorgte Graal-Müritz bis 1988 mit Trinkwasser. Heute befindet er sich in Privatbesitz und wird als Ferienwohnung vermietet (vgl. MANET Marketing GmbH 2021g).





83 | Strandpromenade

Im Bereich der Indoor-Aktivitäten bietet das **Aquadrom** als großes Gesundheits-, Wellness- und Sportzentrum eine Wasserwelt mit einem Innen- und Außenbereich, einen Wellnessbereich, einen Hallensportbereich für beispielsweise Fußball, Tennis oder Badminton, eine Kegelbahn, ein Fitnessangebot, Tagungs- und Veranstaltungsräumlichkeiten sowie Gastronomie (vgl. Aquadrom Graal-Müritz GmbH & Co. Freizeit KG 2021).



84 | Aquadrom



Die Tourismus- und Kur GmbH organisiert zudem über das Jahr hinweg verschiedene Angebote wie beispielsweise Wanderungen, Feste, Konzerte, Vorträge, Führungen, Ausfahrten oder Kreativ- und Sportkurse (vgl. Tourismus- und Kur GmbH 2021f). Die Touristinformation der Tourismus- und Kur GmbH befindet sich im Erdgeschoss des Haus des Gastes. Das Multifunktionshaus wurde 1998 eröffnet und bietet neben der Touristinformation einen Saal inklusive Foyer für beispielsweise Ausstellungen, Lesungen und Konzerte sowie weitere Räumlichkeiten, die für Tagungen und private Feierlichkeiten gebucht werden können (vgl. MANET Marketing GmbH 2021h). Zudem können sich Tourist:innen hier über kulturelle Veranstaltungen, Wanderungen, Führungen, den Ort sowie die Umgebung informieren und einen Souvenirshop besuchen. Die Tourismus- und Kur GmbH im Haus des Gastes unterstützt ebenfalls bei der Vermittlung von Zimmern, Ferienwohnungen und Ferienhäusern (vgl. Tourismus- und Kur GmbH 2021g). Im Juni 2021 hat die Touristinformation in Graal-Müritz das neue Mehrzweckgebäude am Seebrückenvorplatz bezogen. In dem Neubau mit der Holz- und Glasfassade befindet sich neben der Touristinformation eine öffentliche Toilette sowie ein DLRG-Lager und Garage. Das Projekt wurde kofinanziert von der Europäischen Union aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung und dem operationellem Programm Mecklenburg-Vorpommern 2014-2020 „Investition in Wachstum und Beschäftigung“.



85 | Touristinformation im Haus des Gastes

Gemäß der Satzung über die Erhebung einer **Kurabgabe** in der Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz aus dem Jahr 2016 wird zur Deckung der Aufwendungen für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Verbesserung, Erneuerung, Verwaltung und Unterhaltung der zu Kur- und Erholungszwecken bereitgestellten öffentlichen Einrichtungen und Anlagen eine Kurabgabe erhoben (vgl. Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz 2016b: 1). Die Kurabgabe in Graal-Müritz hat grundsätzlich jede natürliche Personen nach Vollendung des 16. Lebensjahres, die sich in der Gemeinde aufhält und dabei ortsfremd ist, das bedeutet, die sich auch nicht aus beruflichen Gründen oder zur Bewirtschaftung eines Kleingartens in der Gemeinde aufhält, zu entrichten (vgl. ebd.: 1f.). In der Hauptsaison vom 01. Mai bis 30. September beträgt die Kurabgabe zwei Euro. In der Nebensaison zwischen dem 01. Januar und dem 30. April sowie zwischen dem 01. Oktober und dem 30. Dezember beträgt die Kurabgabe einen Euro (vgl. ebd.: 2). Im Jahr 2018/19 betrug die eingenommene Kurabgabe der Gemeinde Graal-Müritz insgesamt 1.387.804 Euro,

was dem Betrag der vorherigen Jahre nahezu entspricht (vgl. Anhang XIc Touristische Statistiken). Die Satzung über die Erhebung einer Fremdenverkehrsatzung in Graal-Müritz wurde im Oktober 2021 aufgehoben. Damit entfällt die Abgabepflicht für alle juristischen Personen sowie Personenvereinigungen, denen durch den Fremdenverkehr in Graal-Müritz unmittelbar oder mittelbar Vorteile geboten werden (vgl. Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz 2021c; vgl. Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz 2021d).

Um die touristische Entwicklung in Graal-Müritz nachhaltig zu gestalten wurde im Jahr 2003 ein **touristisches Marketingkonzept** beauftragt. Hier werden unter anderem die touristischen Stärken wie eine attraktive Lage, die gute Erreichbarkeit der Gemeinde und die attraktive landschaftliche Einbindung genannt. Andererseits werden Entwicklungspotentiale wie eine geringe Erlebnisqualität, eine kaum stattgefunden seeseitige Entwicklung, eine geringe Angebotsprofilierung und das Fehlen eines touristischen Leitbildes genannt (vgl. Tourismus- und Kur GmbH 2003: 4). Das touristischen Marketingkonzept erkennt die wirtschaftliche Bedeutung des Tourismus für die Gemeinde Graal-Müritz und formuliert auf Basis dessen das Leitbild: „Graal-Müritz- natürlich, gesund, aktiv“. Wichtige Ziele im Zusammenhang mit diesem Leitbild sind die Entwicklung einer Angebots- und Produktstrategie, einer Zielgruppenstrategie sowie einer Kommunikations- und Vertriebsstrategie samt Imageaufbau (vgl. ebd.: 5ff.). Für die Umsetzung wurden die acht Schwerpunktthemen Gesundheit und Wellness, Sport und Aktiv, Naturerlebnis, Kultur, Gastronomie und Beherbergung, Einzelhandel, Organisation und Innenmarketing sowie Außenmarketing definiert und insgesamt mehr als 100 Einzelmaßnahmen formuliert (vgl. ebd.: 12 ff.).

Im Rahmen der **„Marketingstrategie 2021+“**, die zuletzt 2020 aktualisiert wurde, hat die Tourismus- und Kur GmbH übergeordnete Marketingziele festgelegt und zielgruppenspezifische Marketingmaßnahmen verfasst. Zu den Marketingzielen gehören unter anderen die Verbesserung und Pflege des Ansehens der Gemeinde, der Ausbau des Bekanntheitsgrades in den Quellmärkten, die Implementierung saisonverlängernder Maßnahmen sowie eine optimale Ansprache der Zielgruppen). Als Zielgruppen für den Tourismus in Graal-Müritz werden Gesundheits- und Erholungsurlauber im Rahmen des Gesundheitstourismus, Qualitätsbewusste „Best Ager“ im Alter von 50 plus, Familien mit Kindern beziehungsweise Mehrgenerationenurlaub zum Beispiel mit den Großeltern sowie Aktivurlauber und Naturliebhaber als sogenannte „Entschleuniger“ benannt. Darüber hinaus soll eine regelmäßige Presse- und Öffentlichkeitsarbeit umgesetzt werden, die Kooperation mit Tourismusverbänden gestärkt und gepflegt werden, ein vermehrtes Innenmarketing durch Zusammenarbeit mit der Gemeinde und allen Akteur:innen erreicht werden sowie weitere Marketingaktivitäten zum Beispiel im Bereich der Digitalisierung und der Gästebindung durchgeführt werden (vgl. Tourismus- und Kur GmbH o.J.: 2ff.).

Darüber hinaus wurde im Jahr 2012 vom Bäderverband Mecklenburg-Vorpommern e.V. unter Beteiligung der Gemeinden Ostseeheilbad Graal-Müritz, Ostseebad Heringsdorf mit den Ortsteilen Seebad Ahlbeck und Seebad Bansin sowie dem Erholungsort Feldberger Seenlandschaft der **Leitfaden „Konkreter Anpassungsbedarf der Kur- und Erholungsorte in Mecklenburg-Vorpommern an den demographischen Wandel - unter Berücksichtigung von ganzjährigen Mehrgenerationenangeboten“** verfasst. Hier wird als besondere Herausforderung für Graal-Müritz die zukünftige Alterung der Bevölkerung genannt, welche neue Bedürfnisse und Anforderungen an altersgerechte Infrastruktur mit sich bringt (siehe Kapitel 2.3 „Bevölkerungsstruktur“). Gleichzeitig besitzt das Ostseeheilbad eine hohe medizinische Kompetenz, die eine gute Basis für den Gesundheitstourismus darstellt (vgl. Bäderverband Mecklenburg-Vorpommern e.V. 2012: 16). Für die Anpassung der Kur- und Erholungsangebote in Graal-Müritz an die zukünftigen Herausforderungen wurden als besonders relevante Maßnahmen die Verbesserung der innerörtlichen Mobilität und die bedarfsgerechte Abstimmung des ÖPNV identifiziert. Darüber hinaus

empfiehlt der Leitfaden die Einrichtung eines Hol- und Bringservice bzw. eines Haus-zu-Haus-Transfers, den Ausbau barrierefreier Zugänge beispielsweise am Strand oder in der Altstadt, die Schaffung von alters- bzw. bedarfsgerechter Transfermöglichkeiten zu Hotels, Ferienwohnungen etc. sowie die Straßensanierung (vgl. ebd.: 31).

Neben der Tourismus- und Kur GmbH lässt sich in Graal-Müritz als den Tourismus koordinierender Akteur der „**Fremdenverkehrsverein Ostseebad Graal-Müritz, Seeheilbad e.V.**“ finden. Seit 1991 fördert der Verein die örtlichen Interessen des Fremdenverkehrs durch gemeinsame Fremdenverkehrswerbung, Verkaufsförderung und Öffentlichkeitsarbeit. Seine 34 Mitglieder setzen sich überwiegend aus privaten Vermieter:innen von Ferienunterkünften und Hotels, der Gemeinde Graal-Müritz sowie dem AKG Reha – Zentrum zusammen. Der Fremdenverkehrsverein Ostseebad Graal-Müritz verfolgt ausschließlich gemeinnützige Zwecke und ist überparteilich organisiert. Zudem ist der Verein einer der Gesellschafter der Tourismus- und Kur GmbH und besitzt ihr gegenüber eine Aufsichtspflicht (vgl. Fremdenverkehrsverein Ostseebad Graal-Müritz, Seeheilbad e.V. 2021).

## 4.6.2 ERGEBNISDARSTELLUNG DER BETEILIGUNG

---

Die Rolle von Graal-Müritz in der Region sei zu beschränken auf die Bedeutung als Erholungs- sowie Kurort (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung (BSD)) mit einem gewissen Alleinstellungsmerkmal durch beispielsweise die Waldlage oder den Rhododendronpark (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Büro „Stadt- und Regionalplanung Wismar“). Bezogen auf Mecklenburg-Vorpommern habe Graal-Müritz einen besonderen Standortvorteil durch die zentrale Lage an der Küste. Von Graal-Müritz aus können die Tourist:innen verschiedene Ausflüge machen, da Stralsund, Rostock, Wismar und die Mecklenburgische Seenplatte gut zu erreichen seien (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Tourismus- und Kur GmbH). Zudem werde Graal-Müritz durch die vielen ansässigen Kurkliniken als gesundheitsfördernder Ort wahrgenommen. Für Kurpatienten bestehe aber die Schwierigkeit, einen ambulanten Kuraufenthalt aufgrund von mangelnden Terminen zu bekommen. Im Idealfall kommen die Menschen nach Graal-Müritz, bevor sie kurbedürftig seien. Um das nachlassende Kurwesen in der Gemeinde aufzufangen und das erwartete Bild von Alten und Kranken zu vermeiden, werde daher präventiv für den Gesundheitsstandort Graal-Müritz geworben. Auch das Thema Natur werde für das Tourismusmarketing genutzt, da die Menschen schätzen, was Graal-Müritz zu bieten habe (vgl. ebd.).

Trotzdem sei eine Herausforderungen die Profilierung beziehungsweise Schärfung des Profils im Tourismusgewerbe, da dies aufgrund der untergeordneten Rolle weiteren Gewerbes die Erwerbsgrundlage der Gemeinde darstelle (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung (BSD)). Eine Verbesserung der mit dem Titel „Ostseeheilbad“ einhergehenden Anforderungen wünschen sich auch vereinzelte Teilnehmenden der Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse (vgl. Anhang IVc Auswertung Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse). Ein besonders bedeutendes Thema für die Befragten der Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse war das Verhindern weiterer Ferienwohnungen und das Regulieren des Beherbergungsangebots in der Gemeinde (vgl. ebd.). Der Grund hierfür sei einerseits, dass das Verhältnis zwischen Ferienwohnungen und Hotels beziehungsweise Pensionen unausgewogen sei (vgl. Anhang Vb Auswertung Beteiligung Ge-



meindevertretung), andererseits seien die Grenzen des Beherbergungsangebots in Graal-Müritz bald erreicht (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürgermeisterin Chelvier). Insgesamt gebe es für alle Zielgruppen das passende Beherbergungsangebot im Ostseeheilbad. Wobei es in Graal-Müritz nicht so viele Ferienwohnungen gäbe, wenn die Nachfrage nach diesen nicht so hoch wäre (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Tourismus- und Kur GmbH).

Die Kapazitäten, die Anzahl der Betten und die Anzahl der Gäste seien in den letzten Jahren deutlich gewachsen, was die Einwohner:innen und auch die Wirtschaft spüren (vgl. ebd.). Insbesondere in der Hauptsaison übersteige die Bettenkapazität das durch die Infrastruktur vorgegebene Maß an Verträglichkeit (vgl. Anhang Vb Auswertung Beteiligung Gemeindevertretung), sodass es zu Überlastungsercheinungen der Infrastrukturen komme (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Büro „Stadt- und Regionalplanung Wismar“). Trotzdem gebe es für Graal-Müritz keine Zielgrößen, was der Ort an Tourist:innen verträge, oder Obergrenzen hinsichtlich der Bettenzahl (vgl. Anhang Vb Auswertung „Bürger für Graal-Müritz“). Dabei werden in den ersten Fremdenverkehrsgemeinden wie Kühlungsborn oder Warnemünde bereits Bebauungspläne aufgestellt, die die Schaffung weiterer Ferienwohnungen verhindern (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Büro „Stadt- und Regionalplanung Wismar“). Anstatt Ferienwohnungen sollen zukünftig Beherbergungsangebote mit einem wirtschaftlichen Mehrwert wie Hotels oder Apartmentanlagen entstehen (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürgermeisterin Chelvier). Sie bieten beispielsweise Anstellungsmöglichkeiten (vgl. ebd.) und holen, entgegen der Ferienwohnungen mit Selbstversorgung, durch ihre Gäste eine gewisse Kaufkraft in den Ort (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Tourismus- und Kur GmbH). Zudem fehlen in Graal-Müritz qualitative 4- oder 5-Sterne Hotels wie zum Beispiel das IFA-Hotel mit Wellnessbereich und Physiotherapie (vgl. ebd.).

Hinsichtlich der räumlichen Gliederung der Beherbergung wird eine Trennung zwischen Wohnraum und Beherbergungsangebote des Tourismus bevorzugt (vgl. Anhang Vb Auswertung „Bürger für Graal-Müritz“; vgl. Anhang Vb Auswertung Beteiligung Gemeindevertretung; vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürgermeisterin Chelvier), weil die Anforderungen an die Unterbringung und Tagesgestaltung bei den Einwohnenden und Tourist:innen unterschiedlich seien (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürgermeisterin Chelvier) und dadurch Konflikte entstehen (vgl. Anhang Vb Auswertung „Bürger für Graal-Müritz“). Die Bereiche der Gemeinde, die mehr in Richtung Ostsee gelegen sind, sollten die touristische Ausrichtung behalten, während die mittigen und südlichen Gebiete in Graal-Müritz für das Dauerwohnen vorbehalten werden sollten (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürgermeisterin Chelvier). Trotzdem müsse darauf geachtet werden, dass eine Trennung von Wohngebieten und Beherbergungsgebieten keine „Ghettos“ hervorbringe (vgl. Anhang Vb Auswertung „Bürger für Graal-Müritz“).

Bei dem Thema Tourismus müsse grundsätzlich beachtet werden, dass einige Menschen in Graal-Müritz vom Tourismus leben und andere sich vom Tourismus gestört fühlen (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürgermeisterin Chelvier). Darüber hinaus bestehe ein gegenseitiges Abhängigkeitsverhältnis zwischen Tourist:innen und der Bewohnerschaft. Eine intakte Infrastruktur in der Gastronomie, Hotellerie und bei den Einkaufsmöglichkeiten sowie die angebotenen Veranstaltungen seien zwar auf die Belange der Touristen ausgelegt, aber auch die Graal-Müritzer:innen profitieren davon (vgl. Anhang Vb Auswertung Beteiligung Gemeindevertretung). Daher müsse auch

beim Marketing Innenmarketing betrieben werden, damit den Menschen die Vorteile des Tourismus bewusst werden und die Einwohner:innen mit einbezogen werden (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Tourismus- und Kur GmbH). Eine der Herausforderungen, die von Fremdenverkehrsgemeinden in nächster Zeit zu managen sei, sei deshalb, eine gewisse Balance zu bewahren (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Büro „Stadt- und Regionalplanung Wismar“). Neben dem Wunsch nach einer Regulierung des Beherbergungsangebots wünschen sich die Teilnehmenden der Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse eine weniger starke Priorisierung der Gemeinde auf den Tourismus (vgl. Anhang IVc Auswertung Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse), einen vermehrten Einbezug der Bewohnerschaft, mehr gemeinsame Veranstaltungen, die Reduzierung der Lautstärke von Veranstaltungen sowie vermehrte Kontrollen hinsichtlich Sauberkeit und Verhalten der Tourist:innen (vgl. ebd.).

Ganz allgemein sei auch die Qualitätsverbesserung des Tourismus ein wichtiges Thema für die Zukunft (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Büro „Stadt- und Regionalplanung Wismar“). Hierzu gehört beispielsweise die Saisonverlängerung (vgl. ebd.), die beispielsweise durch ein breites Angebot an höherklassigen Hotels (vgl. Anhang Vb Auswertung Beteiligung Gemeindevertretung) oder geeignete Konzeptionen wie beispielsweise Großeltern-Enkel-Konzepte (vgl. Anhang VIb Auswertung „Bürger für Graal-Müritz“) erreicht werden könnte. Auch das Marketing der Gemeinde Graal-Müritz bespiele insbesondere die Nachsaison (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Tourismus- und Kur GmbH). Das Ziel der Saisonverlängerung sei es, die Hauptsaison zu strecken und letztlich eine Beschäftigung im Dienstleistungsbereich über das gesamte Jahr hinweg anbieten zu können (vgl. ebd.). Außerdem sei überwiegend die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Veranstaltungen und Angeboten gegeben. Um den Gästen entsprechende Highlights zu bieten und Reiseanlässe zu schaffen finden ganzjährig Veranstaltungen in Graal-Müritz statt. Drei große Veranstaltungen liegen dabei in der Vor- und Nachsaison (vgl. ebd.). Die vielen Veranstaltungen und Angebote wie zum Beispiel die Küste locken die Tourist:innen in die Gemeinde, sodass Graal-Müritz Gäste aus Berlin, Thüringen, Hessen, Brandenburg, Hamburg, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg und Bayern verzeichne (vgl. ebd.). Darüber hinaus brauche Graal-Müritz langfristig ein verbessertes gastronomisches Angebot (vgl. ebd.), mehr touristische Angebote und müsse eine weitere Qualifizierung des Personals im Gast- und Beherbergungsgewerbe umsetzen (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Büro „Stadt- und Regionalplanung Wismar“). Die Steigerung der finanziellen Ausgangslage der Tourist:innen ziehe zudem eine Anpassung des Angebots im Einzelhandel mit sich, sodass sich wie in Kühlungsborn beispielsweise Geschäfte Markenkleidung ansiedeln (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Tourismus- und Kur GmbH). In Graal-Müritz blockieren vor allem der Naturschutz sowie die Bürokratie die Qualitätssteigerungen. Ersteres mache daher Investitionen für Investoren unattraktiv und fordere für bestehende Ideen naturschutzfreundliche Alternativen (vgl. ebd.). Zudem sei die Kurabgabe des Ostseeheilbads aufgrund fehlender Abgabenerhöhungen in den letzten 10 Jahren mittlerweile zu gering. Mithilfe der zusätzlichen Geldmittel könnten die Infrastrukturen und Veranstaltungen in Graal-Müritz verbessert und dadurch mehr Qualität erzeugt werden (vgl. ebd.).

### 4.6.3 ZUSAMMENFASSUNG DER HANDLUNGSBEDARFE

---

Im Folgenden werden die sieben Handlungsbedarfe für das Grundlagenthema „Tourismus“ vorgestellt (siehe Abbildung 86), die aus der zuvor dargestellten Bestandsbeschreibung und den Ergebnissen der Beteiligung abgeleitet wurden.

Die hohe Anzahl an Kurkliniken, sowie die unmittelbare Lage des Ostseeheilbads an der Küste und angrenzend an das Waldgebiet der Rostocker Heide verschaffen Graal-Müritz in der Region eine besondere Stellung als Erholungs- und Gesundheitsstandort. Die **Bedeutung der Gemeinde als Erholungs- und Gesundheitsstandort** ist aufgrund der wirtschaftlichen Ausrichtung auf den Tourismus im Rahmen der zukünftigen Ortsentwicklung zu **stärken und zu kommunizieren**. Hierzu gehören beispielsweise der Erhalt und Ausbau des Kurangebotes, die Schärfung des Profils im Tourismusgewerbe sowie entsprechende Maßnahmen im Marketing, um die Erwerbsgrundlage der Gemeinde zu erhalten und auszubauen.

Ein besonderer Wunsch im Rahmen der Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse war es, **keine weiteren Ferienwohnungen /-häuser in Graal-Müritz zuzulassen**. Hinsichtlich der Beherbergung sollte sich die Gemeinde zukünftig auf den Ausbau von Hotels konzentrieren, da diese unter anderem durch Anstellungsmöglichkeiten und die Kaufkraft ihrer Gäste einen wirtschaftlichen Mehrwert für die Gemeinde generieren. Qualitative 4- oder 5-Sterne Hotels mit beispielsweise Wellnessbereich und Physiotherapie leisten zudem einen Beitrag zur Entzerrung der Saisonalität und unterstützen die Bedeutung von Graal-Müritz als Erholungs- und Gesundheitsstandort.

Einhergehend mit der Neuausrichtung der Beherbergung sollte ein **Entwurf der räumlichen Gliederung der touristischen Beherbergung im Ort stattfinden**. Insbesondere die Ausweisung von Schwerpunktbereichen für das Wohnen sowie für die touristische Beherbergung und damit die räumliche Trennung dieser Nutzungen wird sich vor dem Hintergrund der Konfliktvermeidung gewünscht. Zudem bietet eine räumliche Gliederung der touristischen Beherbergung in Graal-Müritz die Möglichkeit, sich über mögliche Grenzwerte beziehungsweise Zielgrößen hinsichtlich Bettenanzahl Gedanken zu machen.

Insbesondere die durch die Überlastung der Infrastrukturen in der Hauptsaison entstehenden Konflikte sowie die starke wirtschaftliche Ausrichtung der Gemeinde auf den Tourismus und die mit ihm verbundenen Interessen sorgen für Unmut bei der Bewohnerschaft. In Zukunft sollte daher **dem gefühlten Ungleichgewicht zwischen den Belangen des Tourismus und den sonstigen gemeindlichen Belangen entgegen gewirkt werden**. Zu diesem Zweck sollte mittels Innenmarketing das gegenseitige Abhängigkeitsverhältnis zwischen Tourismus und Bewohnerschaft verdeutlicht werden und gleichzeitig die Einwohner:innen vermehrt in die Entwicklung des Tourismus mit einbezogen werden.

Ein weiterer Aspekt vor dem Hintergrund einer verträglichen Tourismusgestaltung in Graal-Müritz ist, die **Akzeptanz und Rücksicht zwischen Einwohnenden und Tourist:innen zu fördern**. Vor allem die unterschiedliche Tagesgestaltung sowie die Sauberkeit und das Verhalten der Tourist:innen wird von der Bewohnerschaft als störend empfunden. Gleichzeitig erhält der Tourismus in der Gemeinde die Infrastrukturen wie beispielsweise Gastronomie oder Einzelhandel, wovon auch die Graal-Müritzer:innen profitieren.



Neben den naturräumlichen Qualitäten wie Küste und Wald und den damit verbundenen Aktivitäten bietet Graal-Müritz durch das ganzjährige Veranstaltungsprogramm und das Aquadrom bereits einige touristische Highlights. In Zukunft sollte aber trotzdem die **Qualität vor der Quantität im Tourismus gefördert werden**. Mithilfe beispielsweise qualitativ hochwertiger Veranstaltungen und Hotels, einem verbesserten gastronomischen Angebot, der Modernisierung bestehender Angebote sowie einer Qualifizierung des Personals im Gast- und Beherbergungsgewerbe schafft Graal-Müritz weitere Reiseanlässe, auch für Tourist:innen mit einer höheren Kaufkraft. Im Zuge dessen sollte zudem die Höhe der aktuellen Kurabgabe überdacht werden.

Besonders in der Hauptsaison im Sommer ist Graal-Müritz aufgrund des Strandtourismus besonders beliebt. Dies führt jedoch zu den bereits mehrfach erwähnten Überlastungserscheinungen der Infrastrukturen wie Einzelhandel, Verkehrsflächen etc. und zu einer ausgeprägten saisonalen Beschäftigung. Durch **saisonverlängernde Maßnahmen lässt sich in Graal-Müritz die ganzjährige Entzerrung des Tourismus verbessern**. Unter saisonverlängernden Maßnahmen werden in diesem Zusammenhang beispielsweise gezieltes Marketing für die Nachsaison, neue Konzeptionen für die Ansprache von Zielgruppen, die außerhalb der Saison verreisen wie zum Beispiel Renter:innen oder Paare ohne Kinder, sowie der qualitative Ausbau der Beherbergungsangebote und wetterunabhängigen Aktivitäten verstanden.

BEDEUTUNG DER GEMEINDE ALS ERHOLUNGS- UND GESUNDHEITSSTANDORT STÄRKEN UND KOMMUNIZIEREN	KEINE WEITEREN FERIEWOHNUNGEN /-HÄUSER ZULASSEN
RÄUMLICHE GLIEDERUNG DER TOURISTISCHEN BEHERBERGUNG IM ORT ENTWERFEN	GEFÜHLTES UNGLEICHGEWICHT ZWISCHEN BELANGEN DES TOURISMUS UND SONSTIGEN GEMEINDLICHEN BELANGEN ENTGEGENWIRKEN
AKZEPTANZ UND RÜCKSICHT ZWISCHEN EINWOHNENDEN UND TOURIST:INNEN FÖRDERN	QUALITÄT VOR QUANTITÄT IM TOURISMUS FÖRDERN
GANZJÄHRIGE ENTZERRUNG DES TOURISMUS DURCH SAISONVERLÄNGERENDE MAßNAHMEN VERBESSERN	

86 | Handlungsbedarfe aus dem Grundlagenthema „Tourismus“



## 4.7 GEMEINDELEBEN UND ORTSBILD

„Gemeinschaft gibt es nicht: Man kann sie nicht sehen und nicht greifen. Und doch wird sie immer wieder gesucht, gefunden, gefürchtet oder gemieden. Gemeinschaft ist ein schillernder und mächtiger Begriff, der im politischen, aber auch im sozialwissenschaftlichen Vokabular der modernen Gesellschaft eine wichtige Rolle spielt.“ (Rosa 2010: 9)

Der Begriff der Gemeinschaft spielt in beinahe jeder Lage des menschlichen Alltags eine bedeutende Rolle. Besonders kommt dieser Begriff zum Tragen, wenn man über das Leben im ländlichen Raum spricht, wo die Infrastruktur und Lebensqualität stark von dem gemeinschaftlichen Miteinander, dem Ehrenamt sowie der Nachbarschaftshilfe lebt. Gemeinschaften finden sich auf allen sozialen Ebenen, seien es Lebens-, Wohn- oder Interessensgemeinschaften, Volksgemeinschaften oder Glaubensgemeinschaften (vgl. Rosa 2010: 19ff.). Das solidarische Band einer Gemeinschaft kann durch kollektive Rituale oder gemeinschaftliche Ereignisse erzeugt werden, denn diese stellen emotional hoch besetzte Phänomene dar, die eine Steigerung und Intensivierung des gemeinschaftlichen Gefühlslebens bewirken. Diese Rituale und gemeinschaftlichen Ereignisse übersteigen zwar den alltäglichen Funktionsrahmen einer Gemeinschaft, sollten jedoch trotzdem in regelmäßigen Abständen stattfinden. Gemeinschaftliche Zusammenkünfte erzeugen in dem Moment des Erlebens und darüber hinaus starke positive Gefühle gegenüber der Gemeinschaft (vgl. ebd.: 69ff).

Bei der Selbstverwaltung von Gemeinden wird grundsätzlich zwischen freiwilligen und verpflichtenden Aufgaben unterschieden. Zu den Pflichtaufgaben einer Gemeinde gehören unter anderem die Wasserversorgung und Kanalisation, Schulen sowie die Bauleitplanung. Neben den eigenen Selbstverwaltungsaufgaben können den Gemeinden staatliche Aufgaben übertragen werden, um Bundes- oder Landesrecht zu erfüllen (vgl. Henkel 2012: 304ff.). Institutionen, die dem Gemeindeleben zuträglich sind, fallen mit anderen Funktionen einer Gemeinde unter den Begriff der Daseinsvorsorge. Alle Infrastrukturen der Daseinsvorsorge, auch die außerhalb der Grundversorgung, bilden gemeinsam eine wichtige Grundlage für das Funktionieren des Alltags der Menschen. Auch Lebensmittelgeschäfte, Kindergärten, Post- und Internetanschluss, Kulturangebote sowie Dorfgasthäuser und öffentliche Kommunikationsstandorte sind bedeutende infrastrukturelle Daseinsvorsorgefaktoren, unter anderem auch für das Gemeindeleben (vgl. ÖROK 2006: 11). Alle diese Daseinsvorsorgefaktoren sollten jedoch allen Bürger:innen gleichberechtigt und diskriminierungsfrei zugänglich sein. Zudem spielt die Erreichbarkeit der Infrastrukturen der Daseinsvorsorge eine wesentliche Rolle und es sollte ein flächendeckendes, dauerhaftes und verlässliches Angebot zu angemessenen Preisen gesichert sein. Innerhalb des Gemeindelebens spielen häufig die freiwilligen Aufgaben der Daseinsvorsorge einer Gemeinde eine wichtige Rolle. Dazu gehören zum Beispiel Gemeindezentren, Theater, Büchereien, Schwimmbäder, Sportplätze oder Freizeiteinrichtungen (vgl. Schmidt 2010, S.14ff.). In Bezug auf den demografischen Wandel sind vor allem der Erhalt und Aus-

bau von Freizeit- und Kulturangeboten wichtig, um die Bewohnerschaft langfristig an ihren Wohnort zu binden (vgl. GEWOS 2014: 60). Um diese auch in ländlichen Gemeinden zu erhalten oder zu schaffen, liegt eine besondere Bedeutung im Engagement der Bewohnerschaft. Ohne ehrenamtliche Tätigkeiten wie beispielsweise von Vereinen oder bei Veranstaltungen lässt sich die für das Gemeindeleben wichtige Daseinsvorsorge kaum halten (vgl. Droege, Knieling 2017: 33).

Neben dem Gemeindeleben und dem Gemeinschaftsgefühl beschäftigt sich dieses Kapitel mit dem Ortsbild der Gemeinde. Ein Ortsbild wird geprägt durch eine besondere Kulturlandschaft, welche sich grundsätzlich in drei verschiedene Grundkomponenten unterteilen lässt. Die erste Komponente setzt sich aus den verschiedenen Bodenarten, dem Relief der Landschaft und dem natürlichen Gewässer zusammen. Die zweite Komponente ergänzt diese durch die entstandene Vegetation auf den ortstypischen Böden und entlang der Gewässer. Die dritte Komponente setzt sich zuletzt aus den anthropogenen Landschaftselementen, die durch Besiedelung und Bewirtschaftung des Menschen entstanden sind, zusammen. Diese letzte Komponente der Kulturlandschaft steht häufig bei der Erläuterung des Ortsbilds im Fokus. Die regionale Architektur und die charakteristischen Merkmale einer Gemeinde vermitteln für jede Gemeinde ein spezifisches Ortsbild. Unter charakteristische Merkmale fallen beispielsweise eine spezifische Anordnung der Gebäude in der Landschaft, besondere Haus- und Hofformen oder eine hervorgehobene Materialwahl in der Gebäudesubstanz oder dem öffentlichen Raum (vgl. Peters 2012: 48f.).

#### 4.7.1 BESTANDSBESCHREIBUNG

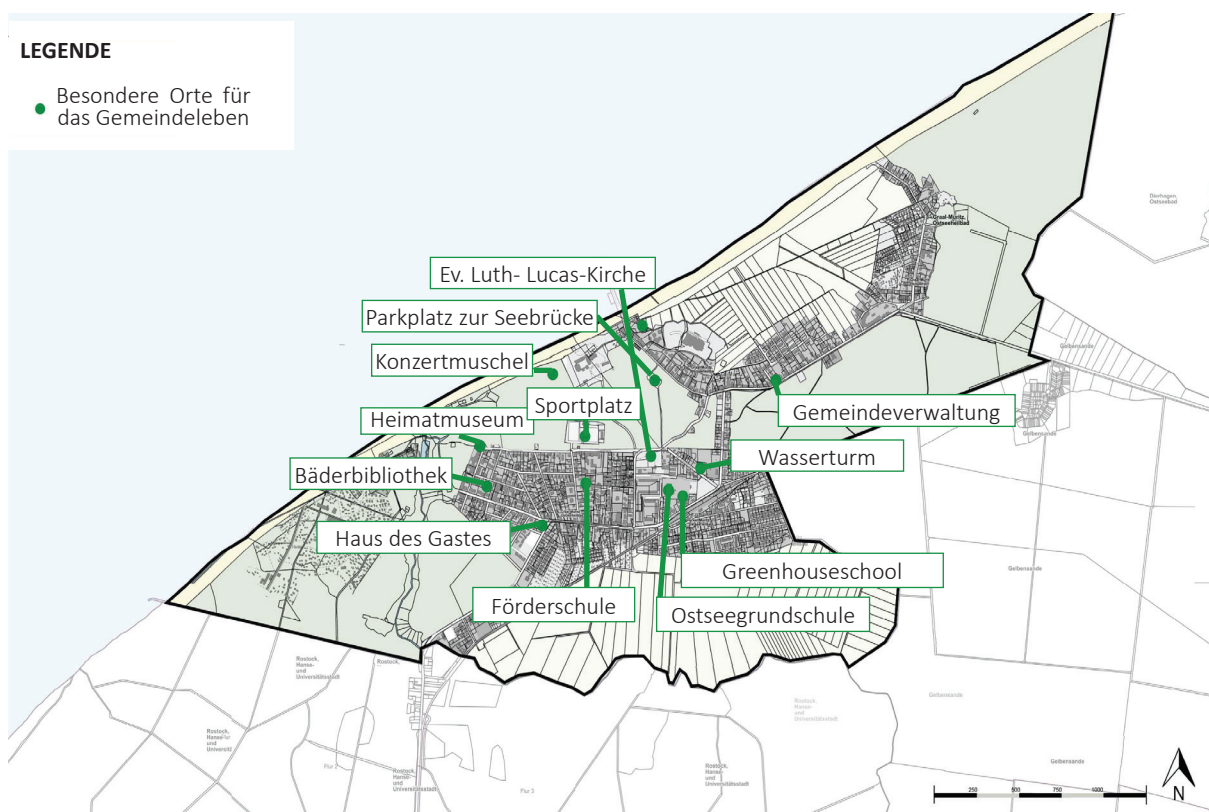
---

Im Rahmen der Bestandsbeschreibung für Graal-Müritz wird zunächst auf die wichtigen Infrastrukturen des Gemeindelebens eingegangen. Anschließend werden ortsbildprägende Merkmale anhand der Erhaltungs- sowie Gestaltungssatzung der Gemeinde Graal-Müritz beschrieben.

Die für das Gemeindeleben bedeutende Infrastruktur setzt sich in Graal-Müritz aus einer Vielzahl von Angeboten und Institutionen zusammen. Auch wenn die Infrastrukturen innerhalb des Handels, der Dienstleistungen und der Gastronomie auch als nachbarschaftliche Treffpunkte dienen können, wurden diese bereits in Kapitel 4.5 „Wirtschaft“ erläutert und werden daher in diesem Kapitel vernachlässigt. Vielmehr folgt eine Nennung und Beschreibung der vorhandenen sonstigen Infrastrukturen der Daseinsvorsorge. Diese setzen sich aus räumlichen Institutionen, Vereinen und Verbänden sowie Veranstaltungen zusammen, wobei diese in vielen Fällen miteinander vernetzt sind, wenn beispielsweise ein Verein ein Fest für die Gemeinde organisiert.

Als wohl wichtigste räumliche Institution in Graal-Müritz ist das sogenannte **Haus des Gastes** zu nennen. Die Tourismus- und Kur GmbH (siehe Kapitel 4.6 „Tourismus“) betreibt in diesem Gebäude die Tourismusinformation, die Vermittlung von Zimmern, Ferienwohnungen und Ferienhäusern sowie einen Souvenirshop. Darüber hinaus werden von dort aus Wanderungen, Führungen oder Radtouren organisiert sowie die bereits erwähnte „TUKI-Bahn“ betrieben. Neben diesen vornehmlich auf den Tourismus ausgerichteten Angeboten finden in den Räumlichkeiten jedoch auch kulturelle Veranstaltungen, Tagungen, Seminare, Kursangebote sowie Feste statt, welche auch von der einheimische Bevölkerung genutzt werden. Der Festsaal im Haus des Gastes bietet der Gemeinde Graal-Müritz eine öffentliche und geräumige Räumlichkeit (vgl. Tourismus- und Kur GmbH 2021g).





87 | Besondere Orte für das Gemeindeleben

Ein weiterer, wichtiger öffentlicher Raum ist der **Rhododendronpark**. Auch er dient als touristische Attraktion (siehe Kapitel 4.6 „Tourismus“), jedoch erfreut sich der öffentliche Park auch bei der einheimischen Bevölkerung großer Beliebtheit. Dort finden in der Rhododendronsaison wöchentlich Parkkonzerte im sich dort befindlichen Konzertpavillon statt. Dieser ist jedoch aufgrund seiner verschließbaren Glasfront auch ganzjährig für Angebote nutzbar. Ein besonderes Ereignis im Rhododendronpark ist hierbei das Rhododendronparkfest (vgl. Tourismus- und Kur GmbH 2021c).



88 | Haus des Gastes



89 | Konzertpavillon im Rhododendronpark

Graal-Müritz besitzt eine **Bäderbibliothek**, welche im ehemaligen Sommerhaus „Ithaka“ des Schriftstellers Rudolf Presber untergebracht ist. Dort bietet sich den Bewohnenden eine Auswahl von rund 9.000 Büchern, Zeitschriften, Hörbüchern und DVDs. Darüber hinaus verfügt die Bäderbibliothek über einen Internetplatz, eine Sommerterrasse sowie einen Leseraum, in dem auch regelmäßig Veranstaltungen abgehalten werden (vgl. Tourismus- und Kur GmbH 2021h).

Das **Heimatismuseum** bietet eine umfassende Sammlung von kulturellen Erbschaften des Ostseeheilbads. Dauerhafte und aktuelle Ausstellungen zeigen hierbei die besondere Geschichte und Tradition der Ostseegemeinde Graal-Müritz (vgl. Tourismus- und Kur GmbH 2021i).



90 | Bäderbibliothek und Heimatmuseum in Graal-Müritz

In Graal-Müritz ist zudem ein Sportverein, der **TSV Graal-Müritz 1926 e.V.** ansässig. Dieser verfügt über einen Sportplatz mit Vereinsheim nördlich des Lindenwegs in Graal. Neben den in Graal-Müritz populären Fußball- und Kegelmansschaften bietet der Verein darüber hinaus noch Badminton, Handball, Volleyball sowie eine Laufgruppe an (vgl. TSV Graal-Müritz 1926 e.V. (2018).

Ergänzend bietet sich in Graal-Müritz durch den sogenannten **Aquadrom** eine bedeutende zusätzliche Sportstätte. Der Aquadrom ist ein vielseitiges Sport- und Freizeitgebäude, welches ein Schwimmbad mit Sauna und Wellnessbereichen, Physiotherapie, Sport- und Fitnessräume, eine Kegelbahn, ein Restaurant sowie einen Biergarten bietet. Dieses Angebot wird sowohl von Gästen als auch von Einheimischen sehr gut angenommen und ergänzt das Freizeitangebot in Graal-Müritz (vgl. Aquadrom Graal-Müritz GmbH & Co. Freizeit KG 2021).

Neben Sport- und Freizeiteinrichtungen tragen auch **kirchliche Einrichtungen** in Graal-Müritz zum Gemeindeleben bei. In der Gemeinde sind dabei zwei Kirchen, die Evangelisch-Lutherische Lukaskirchengemeinde sowie die Katholische Kirche St. Ursula ansässig. Die Lukaskirchengemeinde bietet neben regulären Gottesdiensten beispielsweise auch Konzerte, Kirchenkreise und einen Posaunenchor (vgl. Ev.-Luth. Lukaskirchengemeinde Graal-Müritz 2021).

In Graal-Müritz sind insgesamt drei **Bildungseinrichtungen** ansässig: die Ostseegrundschule Graal-Mü-



ritz, die weiterführende Schule Greenhouse School am Ostseering sowie das Sonderpädagogische Förderzentrum an der Dr.-Leber-Straße. Ergänzend befinden sich in Graal-Müritz zwei Kindertagesstätten. Die Bildungseinrichtungen bieten neben der Beschulung und Betreuung der Kinder und Jugendlichen Ausflüge und Aktivitäten wie beispielsweise mit dem ansässigen Schulgarten (vgl. Greenhouse School 2021). Zudem ist nördlich des Ostseerings die Umwandlung der Garagenanlage geplant. Auf dieser frei werdenden Fläche in unmittelbarer Nähe zur Ostseegrundschule und der Greenhouse School wird die Erweiterung der Schulgeländes derzeit angedacht. Auch der Verbleib des Sonderpädagogischen Förderzentrums in Graal-Müritz ist nicht sicher und wird wiederholt mit dem Kreis diskutiert (vgl. Anhang II. Protokoll Ortsbesichtigung).



91 | Lukaskirche und zugehöriger Friedhof

Gleichermaßen für die Daseinsvorsorge sowie für das Gemeindeleben ist die **Freiwillige Feuerwehr** im Ostseeheilbad Graal-Müritz wichtig. Ähnlich zu einem Sportverein werden dort gemeinschaftliche Freizeitaktivitäten angeboten, die auf ehrenamtlicher Tätigkeit beruhen. Hervorzuheben ist hierbei die Jugendgruppe der Freiwilligen Feuerwehr, die ein Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche in Graal-Müritz darstellt (vgl. Freiwillige Feuerwehr Ostseeheilbad Graal-Müritz o.J.).

Vom ASB wird in Graal-Müritz der sogenannte **Bürgertreff Onkel Bräsig** betrieben. Diese Begegnungsstätte für Einheimische und Gäste bietet ein breites Angebot von Freizeitaktivitäten.

Beispiele hierfür sind gemeinsam organisierte Ausflüge, Kochkurse, Gesangsgruppen oder Spielrunden für Senior:innen. Das Angebot ist hierbei insgesamt auf die ältere Bevölkerung der Gemeinde abgestimmt. Beispielsweise können Senior:innen dort einen Handy-Führerschein erwerben. Im zugehörigen Veranstaltungsraum werden jedoch auch Partys organisiert oder beispielsweise für Sportveranstaltungen.



92 | Ostseegrundschule Graal-Müritz



gen Brote geschmiert (vgl. ASB 2021).

Über diese räumlichen Institutionen sowie Vereine hinaus setzt sich die Gemeinschaftsstruktur in Graal-Müritz noch aus einer Vielzahl von weiteren Vereinen und Interessengruppen zusammen. Beispielsweise versammeln sich im Rahmen des **Bürger- und Heimatvereins**, der **Wirtschaftlichen Vereinigung Graal-Müritz** sowie der **Bürger für Graal-Müritz** interessierte und engagierte Einheimische, um über aktuelle Themen der Gemeinde zu diskutieren. Dabei ist zu bemerken, dass häufig personelle Überschneidungen zur Gemeindevertretung von Graal-Müritz vorliegen, sodass diese Vereine automatisch gut informiert sowie in das aktuelle Gemeindegesehen eingebunden sind. Ein besonderes Thema ist hierbei der Wald- und Baumbestand in Graal-Müritz, dessen Schutz und Erhaltung seitens der Vereine eine bedeutende Rolle spielt. Neben diesen Vereinen sind beispielsweise noch der Gemeinnützige Verein Stiftung Graal-Müritz e.V., die Jagdgenossenschaft oder der Skatverein in Graal-Müritz ansässig. Mit einer besonderen Aufgabe innerhalb der Gemeinde sind des Weiteren die DLRG Ortsgruppe Graal-Müritz e.V. sowie die Ortsverkehrswacht Graal-Müritz e.V. betraut.



93 | Bürgertreff Onkel Bräsig

Neben den Vereinen spielen auch die Verwaltung sowie die vorhandenen **Kommunikationswege** innerhalb der Gemeinde für das Gemeindeleben eine bedeutende Rolle. Ein zentraler Kommunikation- und Informationsweg ist hierbei der sogenannte **Gemeindekurier**, welcher bereits im Rahmen des Kapitel 3 „Beteiligungsprozess“ aufgeführt wurde. In diesem werden aktuelle Informationen, Hinweise und Aufrufe gemeindeübergreifend veröffentlicht. Auch aktuelle Informationen aus der Verwaltungsarbeit der Gemeinde werden dort beispielsweise durch einen Brief der Bürgermeisterin unter der Rubrik Rathausinformationen veröffentlicht. Der Gemeindekurier erscheint monatlich und wird kostenfrei an alle Haushalte in Graal-Müritz verteilt. Darüber hinaus spielt die Verbesserung der Kommunikation gerade in den letzten Jahren zunehmend eine wichtigere Rolle. Die Bürgermeisterin betreut hierzu beispielsweise eine Facebookseite und bietet als Pilotprojekt den sogenannten „Walk mit der Bürgermeisterin“ an. Dort sollen alle Interessierten die Möglichkeit haben, persönlich mit der Verwaltung in Kontakt zu treten und in einem informellen Rahmen Gespräche zu führen (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innen-gespräche, Interview Bürgermeisterin Chelvier).

Die genannten Institutionen sowie Vereine bieten für die Bewohnerschaft von Graal-Müritz vielfältige Möglichkeiten der Zusammenkunft. Darüber hinaus findet sich in der Gemeinde ein voller **Veranstaltungskalender** sowie zahlreiche Freizeitangebote, die auch außerhalb der Vereinsmitgliedschaft genutzt werden können. In den meisten Fällen werden diese durch die oben genannten Vereine organisiert und durchgeführt. Folgend wird eine Auswahl der zahlreichen Veranstaltungen und Angebote dargestellt.

Graal-Müritz veranstaltet jährlich ein großes Sommerfest, sowohl für Einheimische als auch für Gäste. Dieses findet traditionell auf dem Parkplatz bei der Seebrücke statt. Ein weiteres großes Ereignis ist das sogenannte Moorfest, welches den Festumzug der Moorgeister zelebriert. Darüber hinaus

werden jährlich eine Märchennacht sowie das Seebrückenfest veranstaltet. Weitere größere Festivitäten sind beispielsweise das bereits erwähnte Rhododendronparkfest sowie der Tanz in den Mai. Des Weiteren findet in Graal-Müritz jährlich eine Literaturwoche statt, welche den historischen Zusammenhang mit den dort ansässigen Schriftstellern thematisiert. Im Rhododendronpark findet ein Aktiv-, Natur- und Genusswochenende statt, mit denen mittels unterschiedlichen Programmpunkten und einer Genusswanderung Gäste auch außerhalb der Saison in die Gemeinde gelockt werden sollen. Zusätzlich finden in der Gemeinde auch verschiedene sportliche Ereignisse statt wie beispielsweise der sogenannte Graalibu Beach Cup, ein Volleyballturnier, oder der jährliche sogenannte „Schneckenlauf“. Für Einheimische sowie Gäste sind in Graal-Müritz darüber hinaus verschiedene Ausfahrten und Ausflüge möglich (siehe Kapitel 4.6 „Tourismus“). Beliebte Freizeitangebote sind zudem Moorwanderungen, Zumba, Malkurse, Vorträge, Fahrradtouren, Schachabende, Lesezirkel oder eine Fackelwanderung am Strand (vgl. Tourismus- und Kur GmbH 2021f). Zusammenfassend bietet Graal-Müritz ein umfassendes und vielseitiges Vereins-, Freizeit- und Sportangebot.



94 | Rathaus Graal-Müritz

Als zweiten Teil der Bestandsaufnahme wird folgend auf das **Ortsbild** von Graal-Müritz eingegangen. Generell ist Graal-Müritz als ländliche Siedlungsform einzuordnen, da ihre ersten Bewohnenden ursprünglich von der Land- und Forstwirtschaft sowie dem Fischfang gelebt haben. Diese ursprüngliche soziale und wirtschaftliche Funktion ist in Graal-Müritz, nicht zuletzt aufgrund des Tourismus und der Nähe zu Rostock, verloren gegangen. Die ländliche Siedlungsform lässt sich jedoch anhand einiger typischer baulicher Strukturen ablesen. Bei der Betrachtung der Ausgestaltung der drei Grundkomponenten einer Kulturlandschaft in Graal-Müritz lassen sich ortsbildprägende Merkmale feststellen. Die Nähe zu Mooren stellt beispielsweise ein ortsbildprägendes Merkmal des Bodens dar. Bei der Komponente der Vegetation sticht insbesondere der zahlreiche Waldbestand hervor, welcher das Siedlungsgebiet von Graal-Müritz größtenteils einschließt. Die ortsbildprägende anthropogene Überformung der Landschaft besteht in der Gemeinde heute insbesondere aus dem historischen Gebäudebestand, der beispielsweise als Klinikgebäude oder Pension errichtet und genutzt wurde und wird (vgl. Peters 2012: 46). Um das Ortsbild von Graal-Müritz zu bewahren, hat Graal-Müritz eine Erhaltungs- sowie Gestaltungssatzung erlassen.

Die Gemeinde hat gemäß § 172 BauGB eine **Erhaltungssatzung** beschlossen. Diese umfasst den alten Dorfkern von Graal sowie den Bereich Neu-Graal. Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung lässt sich in zwei relativ geschlossene Bereiche teilen. Zum ersten Bereich zählen die im alten Dorfkern liegenden 13 erhaltenen Büdnereien. Diese dienen heute überwiegend dem Wohnen und besitzen die typische Architektur des ländlichen Raums. Die ortsbildprägende Architektur umfasst Reeteindeckungen, flache und langgestreckte Gebäude sowie typische Sockel. Der zweite Bereich im westlichen Teil des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung ist überwiegend durch zweigeschossige Gebäude mit einer typischen Bäderarchitektur geprägt. Dazu zählen unter anderem etwa 35 erhaltene Pensionsgebäude, welche

Wohnungen sowie Kur- und Erholungseinrichtungen beherbergen. Ansonsten füllt sich der gesamte Geltungsbereich mit Einfamilienhäusern aus den 1920er bis 1960er Jahren, welche durch eine lockere und offene Bauweise geprägt sind. Das Ortsbild wird in diesen Bereichen darüber hinaus durch große Grundstückszuschnitte und Gärten geprägt. Die Erhaltungssatzung dient folgenden Entwicklungs- und Sanierungszielen:

- Entwicklung des Wohnungswesens entsprechend dem Wohnungsbedarf der ortsansässigen Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer qualitativen Verbesserung der Wohnverhältnisse.
- Förderung und Entwicklung einer Gewerbe- und Infrastruktur, die den Bedürfnissen der Bewohner:innen und dem Fremdenverkehr gerecht wird.
- Entwicklung und Verbesserung der innerörtlichen Verkehrsverhältnisse entsprechend den Belangen des Seeheilbades.
- Erhaltung und Wiederbelebung des historisch gewachsenen Ortsbildes.
- Bewusste Einbeziehung der landschaftsprägenden Elemente, wie Wald, Freiräume, Wanderwege in die Gestaltung (vgl. Gemeinde Graal-Müritz 2001: 6f.).



95 | Büdnerie (links) und Bäderarchitektur (rechts) in Graal-Müritz

Neben der Erhaltungssatzung hat die Gemeinde auf Grundlage von § 86 Landesverordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) eine Gestaltungssatzung erlassen. Die **Gestaltungssatzung** umfasst ebenfalls den Graaler Bereich, der durch eine für Badeorte typische Pensions- und Villenarchitektur geprägt ist. In diesem Bereich sind daher die Gestaltungsmerkmale des Giebel-, Trauf- und Mansardendachtyps sowie die Pensionsgebäude besonders zu erhalten. Die Merkmale eines Pensionsgebäudes sind in seiner Grundform ein traufständiges Dach, bestehend aus einem Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach sowie die Ausrichtung der Firstrichtung parallel zur Straße. Zudem soll die zur Straßenseite gewandte Fassade durch hervorstehende Baukörper mit separaten Giebeln geprägt sein. Hinzu kommen typischerweise Loggien und Wintergärten für die Fassadengestaltung. Die Gestaltungssatzung gibt darüber hinaus vor, dass die bestehende Bauflucht durch Neubauten eingehalten werden muss und die Fassaden mit abgetöntem, weißen Glattputz, Fachwerk mit abgetönten, weißen Putzfeldern oder abgetöntes, weißes Sichtmauerwerk mit hellen Fugen verziert sein sollten. Nicht erlaubt sind für das Ortsbild



hingegen glänzende Oberflächen, Glasbausteine, polierte Natursteine oder Mosaik. Zur Wahrung des historischen Erscheinungsbilds des Graaler Bereichs sollten außerdem Fenster und Türen bevorzugt aus Holz sein und sich an die historisch überlieferten Fensterformate anpassen. Neben den Gestaltungsvorgaben, die die Baukörper betreffen, kommt auch der Freiraumgestaltung eine besondere Bedeutung für das Ortsbild zu. Die Vorgärten und Zwischenräume sind daher gärtnerisch anzulegen, zu unterhalten und zu nutzen. Die Freiflächen haben über das Ortsbild hinaus auch eine stadökologische Funktion und dienen der Gliederung und Gestaltung des öffentlichen Straßenraums (vgl. Gemeinde Graal-Müritz 2001: 8ff.).

## 4.7.2 ERGEBNISDARSTELLUNG DER BETEILIGUNG

---

Im Rahmen der Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse (siehe Kapitel 3.2 „Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse“) sowie in den Expert:innengesprächen (siehe Kapitel 3.1 „Expert:innengespräche“) wurden unterschiedliche Aspekte abgefragt, die das Gemeindeleben sowie das Ortsbild betreffen.

Insgesamt wurde das Gemeinschaftsgefühl und die Verbundenheit innerhalb der Gemeinde Graal-Müritz durchmischt bewertet. Lediglich rund 50 Prozent der Befragten der Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse beurteilten dies als „eher gut“ bis „gut“ (vgl. Anhang IVc Auswertung Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse). Wesentliche Aufgaben für die Stärkung und Förderung des Gemeinschaftsgefühls übernehmen die bereits erläuterten Institutionen, jedoch weisen auch diese Mängel und Verbesserungspotentiale auf (vgl. Anhang VIb Auswertung „Bürger für Graal-Müritz“). Insgesamt wird der Wunsch nach attraktiven Kultur- und Freizeitangeboten geäußert. Die nachbarschaftlichen Veranstaltungen, die sich direkt an die Einheimischen richten, seien auf Schulveranstaltungen, die Feuerwehr sowie den Bürgertreff Onkel Bräsig beschränkt. Gleichzeitig werden die Veranstaltungen wie beispielsweise das Moorgeisterfest oder die Veranstaltungen im Rhododendronpark sehr gut angenommen (vgl. ebd.). Insgesamt müsse jedoch die Anzahl der sozialen Infrastrukturen erhöht werden. Gleichzeitig besteht der Wunsch, die Eintrittspreise zu den meisten Veranstaltungen zu reduzieren, da sie die Teilnahmemöglichkeiten mindern. Zudem müsse insbesondere in einem durch den Tourismus und das Gesundheitswesen geprägten Ort vermehrt an die Beschäftigten gedacht werden, die aufgrund ihrer Arbeitszeiten an Veranstaltungen am Wochenende nicht teilnehmen können (vgl. Anhang Vb Auswertung Beteiligung Gemeindevertretung). Insgesamt werden in Graal-Müritz im Rahmen der Befragung zur Bestands- und Bedarfsanalyse die kulturellen Angebote mit rund 60 Prozent bei „eher gut“ bis „gut“ durchwachsen bewertet. Die Sportangebote schneiden im Rahmen der Befragung besser ab. Hier wird von rund 70 Prozent der Befragten das Angebot als „eher gut“ bis „gut“ bewertet (vgl. Anhang IVc Auswertung Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse).

Insbesondere für einige Bevölkerungsgruppe wie Kinder, Jugendliche oder Zugezogene mangle es gleichzeitig an attraktiven Angeboten und Teilhabemöglichkeiten (vgl. Anhang VIb Auswertung „Bürger für Graal-Müritz“). Insgesamt sei zu beobachten, dass funktionierende Gemeinschaften vor allem in engen räumlichen Bezügen und Nachbarschaften sowie beim täglichen Begegnungen zu finden seien (vgl. ebd.; Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürgermeisterin Chelvier). Darüber hinaus stelle der starke Zuzug von älteren Menschen in die Gemeinde ein Risiko für das Gemeindeleben dar, da diese in der Regel nicht die erforderlichen ehrenamtlichen Tätigkeiten wie beispielsweise in

Sportvereinen übernehmen können. Der Zuzug von Familien habe daher unmittelbaren Einfluss auf die Aufrechterhaltung des aktiven Gemeindelebens (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung (BSD)). Als besonders mangelhaft wurde darüber hinaus das Vorhandensein von Angeboten für die Jugend benannt. Es fehle an altersgerechten Angeboten sowie an einem Jugendtreff als Räumlichkeit für die Jugendlichen in Graal-Müritz (vgl. Anhang VIb Auswertung „Bürger für Graal-Müritz“; vgl. Anhang Vb Auswertung Beteiligung Gemeindevertretung; vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung (BSD); Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürgermeisterin Chelvier).

Bei der Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse wurden auch die Bildungsangebote lediglich von rund 60 Prozent der Teilnehmenden als „gut“ bis „sehr gut“ bewertet, während gleichzeitig rund 25 Prozent der Befragten dieses als „eher schlecht“ bewerteten (vgl. Anhang IVc Auswertung Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse). Für Graal-Müritz sei es von besonderer Bedeutung, die Grund- und weiterführenden Schulen langfristig in der Gemeinde zu halten sowie ausreichende Kapazitäten für die Bevölkerung von Graal-Müritz auch in weiteren Betreuungsangeboten vorzuhalten (vgl. Anhang VIb Auswertung „Bürger für Graal-Müritz“; Anhang Vb Auswertung Beteiligung Gemeindevertretung; vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung (BSD)).

Im Rahmen der Expert:innengespräche wurden zudem Erkenntnisse aus dem Bereich der Verwaltungsarbeit gewonnen. Grundsätzlich konnte so festgestellt werden, dass es der Gemeinde in Bezug auf die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans an einer übergeordneten Konzeption mangle. So gestalte es sich schwierig, die sich ergebenden Entwicklungen der letzten Jahre sowie die weißen Flecken im bisherigen Flächennutzungsplans zu füllen. Zudem führen Engpässe in der Verwaltung insbesondere bezogen auf die personellen Kapazitäten dazu, dass eine Neuaufstellung des der Flächennutzungsplans bisher noch nicht stattgefunden habe. Außerdem wurde in der Verwaltung die Bedeutung der Information und Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Verwaltungsarbeit zunehmend erkannt. Die Gemeindeverwaltung vermute, dass auch die in den letzten Jahren vernachlässigte Kommunikationsstruktur zwischen Verwaltung und Öffentlichkeit zu Konfliktpunkten und Hemmnissen in der Ortsentwicklung geführt habe (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürgermeisterin Chelvier).

Zum Thema Ortsbild wurde im Rahmen der Befragung zur Bestands- und Bedarfsanalyse neben einer offenen Einschätzung nach der Sauberkeit sowie dem Zustand von Gebäuden und öffentlichen Räumen gefragt. Die Beschwohnerschaft schätzt an Graal-Müritz das überschaubare, historisch gewachsene Ortsbild. Der kompromisslose Erhalt der vorhandenen Wald- und Grünflächen wird ebenfalls als sehr bedeutend eingeschätzt (von rund 70 Prozent der Befragten). Einer teilweisen und ausnahmsweisen Überbauung dieser Flächen für besondere gemeindliche Zwecke haben lediglich rund 25 Prozent der Teilnehmenden zugestimmt. Die Sauberkeit und Sicherheit in der Gemeinde sowie der Zustand der Gebäude und öffentlichen Räume wurde von den Teilnehmenden der Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse durchschnittlich als „gut“ bewertet (vgl. Anhang IVc Auswertung Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse).

Für die Graal-Müritzer:innen wirke sich der Tourismus und seine Saisonalität negativ auf das Ortsbild aus. Zum einen störe die Masse an Gästen zur Hauptsaison, zum anderen machen sich außerhalb der Saison die sichtbar, leerstehenden Ferienwohnungen negativ bemerkbar, was teilweise zu leblosen Stra-

Bezügen führe (vgl. Anhang VIb Auswertung „Bürger für Graal-Müritz“).

Das Erscheinungsbild der Gemeinde im Kontext der umliegenden Region ist geprägt durch den Tourismus sowie der Naturausstattung und Baustruktur. Auffällig sei hierbei das Fehlen von größeren Hotelanlagen und eine zwar kompakte, aber wenig dichte Bebauung. Die Kurstandorte haben hierbei einen ortsbildprägenden Einfluss auf die Gemeinde, da diese besondere Anforderungen an die Siedlungsentwicklung mit sich bringen (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung (BSD)). Das Ortsbild wird darüber hinaus wesentlich durch die umliegende Rostocker Heide sowie die sonstigen Natur- und Grünräume geprägt, die an der Ostseeküste ein besonderes Herausstellungsmerkmal darstellen. Gleichzeitig verhindern diese Strukturen aber auch direkte räumliche Bezüge zu benachbarten Gemeinden und Siedlungsgebieten, sodass im Rahmen einer Ortsbildanalyse von einer isolierten Lage zu sprechen sei (siehe Kapitel 2.4 „Planungskontext“) (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Büro „Stadt- und Regionalplanung Wismar“).

Im Rahmen der Befragungen wurde nach Sanierungs-, Umnutzungs- oder Nachverdichtungspotentialen gefragt. Hierbei können sich die Teilnehmenden der Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse einerseits eine langfristige Umnutzung der Kleingartenflächen oder Erholungsflächen vorstellen, andere schließen dies jedoch kategorisch aus (vgl. Anhang IVc Auswertung Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse). Insgesamt biete Graal-Müritz keine bis kaum weitere Nachverdichtungspotentiale im Innenbereich, da es hier an Frei- oder Brachflächen mangle. Auch eine Nachverdichtung in Form einer höheren Bebauung werde eher abgelehnt (vgl. Anhang VIb Auswertung „Bürger für Graal-Müritz“). Gleichzeitig sei jedoch ein deutlicher Sanierungsbedarf bei vorhandenen Baudenkmalern festzustellen. Außerdem sei es wichtig, mehr Aufenthaltsqualität auf den öffentlichen Plätzen zu schaffen (vgl. ebd.). Denn insbesondere öffentliche Räume wurden im Rahmen der Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse von den Teilnehmenden als Lieblingsorte in Graal-Müritz genannt (vgl. Anhang IVc Auswertung Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse).

### 4.7.3 ZUSAMMENFASSUNG DER HANDLUNGSBEDARFE

---

Auf Grundlage der zuvor dargestellten Bestandsbeschreibung und den Ergebnissen der Beteiligung wurden insgesamt zehn Handlungsbedarfe für das Grundlagenthema „Gemeindeleben und Ortsbild“ abgeleitet, die bei der zukünftigen Ortsentwicklung von Graal-Müritz zu berücksichtigen sind (siehe Abbildung 96). Im Folgenden werden diese Handlungsbedarfe samt ihres Hintergrunds vorgestellt und erläutert.

Die Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse hat gezeigt, dass trotz der vielzähligen Angebote im Ostseeheilbad das Gemeinschaftsgefühl der Graal-Müritzer:innen ausbaufähig ist und dies nicht allein durch Veranstaltungen und Feste erzeugt werden kann. Daher stellt eine Herausforderung für die Gemeinde die **Förderung von Orten für die Stärkung des Gemeinschaftsgefühls** dar, welche sich stärker auf die einzelnen Nachbarschaften beziehen.

Obwohl die kulturellen und sportbezogenen Angebote in Graal-Müritz von der Bewohnerschaft überwiegend gut bewertet werden, werden gleichzeitig vielfältige Herausforderungen und Verbesserungsvorschläge genannt. Besonders die Angebotsstruktur für Personen im erwerbstätigen Alter, Zugezogene



sowie Kinder und Jugendliche ist nicht ausreichend. Daher sollten in Graal-Müritz die vorhandenen **Kultur-, Bildungs- und Freizeitangebote besonders für die Bewohnerschaft ausgebaut** werden.

Ein besonderes Augenmerk beim Ausbau der Freizeitangebote sollte auf der Zielgruppe der Kinder und Jugendlichen liegen. Sowohl in den Expert:innengesprächen als auch in der Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse wurde deutlich, dass Graal-Müritz mehr **Freizeitangebote für Jugendliche und Kinder schaffen** muss. Hierzu zählt beispielsweise die Schaffung eines Jugendtreffpunkts.

Die Auswertung der Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse hat gezeigt, dass das Vorhandensein von Bildungsangeboten in der Gemeinde von den Teilnehmenden als wichtig bewertet wird. Insbesondere in Hinblick auf die Entfernungen der nächstgelegenen Bildungseinrichtungen ist es demnach von großer Bedeutung, **die vorhandenen Grund- und weiterführenden Schulen im Ort zu erhalten**. Zudem fördert dies die Lebensqualität in und die Attraktivität von Graal-Müritz, was auch für den Zuzug von Familien von Bedeutung ist.

Im Rahmen der Beteiligung wurde zudem deutlich, welche Bedeutung der Zuzug von Familien und jungen Menschen für das Gemeinschaftsgefühl besitzt. Diese Bevölkerungsgruppen sind wichtig für den langfristigen Erhalt der ehrenamtlichen Strukturen, da sie potentielle Nachfolger:innen darstellen sowie ein breiteres und altersgerechteres Angebot schaffen können. Auch spielt das Vorhandensein von entsprechenden Angeboten für diese Zielgruppe für ihre Gewinnung als langfristige Bewohnerschaft eine wichtige Rolle. Die **Förderung von attraktiven Rahmenbedingungen für den Zuzug von Familien und jungen Menschen** ist daher ein weiterer Handlungsbedarf für die Gemeinde Graal-Müritz.

Das Angebot an Veranstaltungen im Ort besitzt eine hohe Bandbreite und spricht grundsätzlich unterschiedliche Interessensgruppen an. Obwohl insbesondere die größeren Veranstaltungen und Feste als sehr positiv bewertet werden, sollten langfristig auch **kostenlose Veranstaltungen für die Bewohnerschaft mitgedacht** werden. Zumindest eine Betrachtung der erhobenen Eintrittspreise unter Berücksichtigung der finanziellen Möglichkeiten der Einheimischen sollte erfolgen, sodass langfristig die positiven Anreize zur Teilnahme an den Veranstaltungen für die Bewohnerschaft erhalten bleiben.

Unter dem Aspekt des Gemeindelebens sollte weiterhin die **Beteiligung und Transparenz bei der gemeindlichen Entwicklung gestärkt** werden. Obwohl in der Gemeinde bereits in den letzten Jahren vermehrt der Aspekt der Kommunikation, Information und Beteiligung als wichtig erkannt wurde und erste Ansätze in diese Richtung erfolgt sind, ist bei Themen oder Projekten, die insbesondere die Interessen der Bewohnerschaft betreffen, auf eine frühzeitige und umfassende Kommunikationsstruktur zu achten.

Auch innerhalb des Themengebiets des Ortsbildes haben sich einige Handlungserfordernisse aufgezeigt. Graal-Müritz besitzt ein besonderes Ortsbild, was durch die Geschichte und Tradition der Gemeinde geprägt wird. Obwohl der Ausdruck „Ostseebad mit Tradition“ bereits zu Werbezwecken aufgegriffen wurde, sollte in Graal-Müritz die **Geschichte und Tradition als Leitgedanke für die Identifikation wiederbelebt** werden. Sie sollten über die touristische Werbung hinaus auch im Rahmen von allen Bauprojekten, Sanierungsplänen oder Gestaltungen des öffentlichen Raumes einen Leitbildcharakter für die Gemeinde darstellen.

Die Sauberkeit und Sicherheit in der Gemeinde sowie der Zustand der Gebäude und öffentlichen Räume wurde von den Teilnehmenden der Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse grundsätzlich positiv

bewertet. Um dieses Bild zu erhalten und damit die öffentlichen Räume weiterhin als Lieblingsorte in Graal-Müritz genannt werden, sollten in Zukunft die **Attraktivität und die Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume qualifiziert** werden.

Die Bestands- und Bedarfsanalyse hat darüber hinaus aufgezeigt, dass in Graal-Müritz die Innenentwicklungspotentiale beinahe vollständig aufgebraucht sind. Eine Erweiterung des Siedlungsgebiets in den Außenbereich ist aufgrund des Natur- und Landschaftsschutzes und der besonderen ortsbildprägenden Kulturlandschaft nicht zu empfehlen. Ebenso wird von einer überproportionalen und ortsbildbeeinträchtigenden Verdichtung durch höhere Geschoszzahlen abgeraten. Aufgrund dieser Herausforderung sollte das **frühzeitige Erkennen und Entwickeln von anfallenden Innenentwicklungspotentialen gefördert** werden.

Aufgrund der geografischen Lage muss sich Graal-Müritz langfristig der Herausforderung stellen, die anfallenden Bedarfe selbstständig im Innenbereich zu decken. Dabei sollten stets die **wenigen Entwicklungschancen und Auffangpotentiale durch das Umland berücksichtigt** werden. Das Gut der Fläche besitzt für Graal-Müritz einen besonderen Wert und sollte auch dementsprechend behandelt werden.

ORTE FÜR DIE STÄRKUNG DES GEMEINSCHAFTSGEFÜHLS FÖRDERN	KULTUR-, BILDUNGS- UND FREIZEITANGEBOTE FÜR DIE BEWOHNERSCHAFT AUSBAUEN
GRUND- UND WEITERFÜHRENDE SCHULEN IM ORT ERHALTEN	FREIZEITANGEBOTE FÜR JUGENDLICHE UND KINDER SCHAFFEN
ATTRAKTIVE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN ZUZUG VON FAMILIEN UND JUNGEN MENSCHEN SCHAFFEN	KOSTENLOSE VERANSTALTUNGEN FÜR DIE BEWOHNERSCHAFT MITDENKEN
BETEILIGUNG UND TRANSPARENZ BEI DER GEMEINDLICHEN ENTWICKLUNG STÄRKEN	GESCHICHTE UND TRADITIONEN ALS LEITGEDANKE FÜR DIE IDENTIFIKATION WIEDERBELEBEN
ATTRAKTIVITÄT UND AUFENTHALTSQUALITÄT DER ÖFFENTLICHEN RÄUME QUALIFIZIEREN	FRÜHZEITIGES ERKENNEN UND ENTWICKELN VON ANFALLENDEN INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALEN FÖRDERN
WENIGE ENTWICKLUNGSSCHANCEN UND AUFFANGPOTENTIALE DURCH DAS UMLAND BERÜCKSICHTIGEN	

96 | Handlungsbedarfe aus dem Grundlagenthema „Gemeindeleben und Ortsbild“

## 4.8 DARSTELLUNG DER THEMENÜBERGREIFENDEN WECHSELWIRKUNGEN

---

Im Rahmen der bisherigen Bestands- und Bedarfsanalyse wurden die sieben Grundlagenthemen weitestgehend separat betrachtet. Als Ergebnis der Bestands- und Bedarfsanalyse sind daher für die einzelnen Grundlagenthemen unterschiedliche Handlungsbedarfe formuliert worden. Da die Ortsentwicklung jedoch als ein integrierter Prozess zu betrachten ist (vgl. Altröck et. al 2020: 157), werden im Folgenden bestehende Wechselwirkungen zwischen den Grundlagenthemen dargestellt.

Bei den Wechselwirkungen handelt es sich einerseits um Abhängigkeiten der Grundlagenthemen und ihrer inbegriffenen Handlungsbedarfe untereinander, andererseits werden konkurrierende Aspekte zwischen den Grundlagenthemen und Handlungsbedarfen deutlich. Grundsätzlich bestehen zwischen allen Grundlagenthemen entsprechende Wechselwirkungen und Zusammenhänge. In der folgende Darstellung werden jedoch nur diejenigen Wechselwirkungen beschrieben, bei denen die zusammenhängende Betrachtung die Bestands- und Bedarfsanalyse ergänzte und dadurch die Formulierung der Handlungsbedarfe beeinflusst wurde.

Diese Wechselwirkungen wurden bei der Formulierung der Handlungsbedarfe berücksichtigt und untereinander abgewogen. Dadurch sind im Ergebnis keine Handlungsbedarfe für Graal-Müritz aufgenommen und formuliert worden, die miteinander im Widerspruch stehen.

### **Wohnraum(-entwicklung) - Tourismus**

Die Wohnraumentwicklung sowie der Tourismus stehen sich dahingehend konkurrierend gegenüber, dass ein wesentlicher Grund für den angespannten Wohnungsmarkt in Graal-Müritz die vielen Ferienwohnungen sind, die der Gemeinde den Dauerwohnraum entziehen. Vor allem die hohe Nachfrage nach Ferienwohnungen als Unterkunft befördert diese Entwicklung und schafft eine Konkurrenz zwischen Dauerwohnen und touristischer Beherbergung. Um diesem Aspekt zukünftig entgegenzuwirken, wurden daher für das Grundlagenthema „Wohnraum(-entwicklung)“ und das Grundlagenthema „Tourismus“ entsprechende Handlungsbedarfe zur Sicherung von Dauerwohnraum, zur Einschränkung von Ferienwohnungen und-häusern und zur Qualifizierung des Tourismus formuliert. Insbesondere die Qualifizierung im Tourismus fokussiert unter anderem die Hotelentwicklung und setzt damit nicht weiter auf den quantitativen Ausbau von Ferienwohnungen. Denn findet zukünftig in Graal-Müritz die Förderung des Tourismus statt, ohne dass gleichzeitig der Wohnungsmarkt berücksichtigt wird, ist von einer weiteren Entfremdung des Wohnraums durch Ferienwohnungen auszugehen.

### **Wohnraum(-entwicklung) - Grünräume und Wasserflächen**

Hinsichtlich der Wohnraumentwicklung, mit welcher typischerweise die Inanspruchnahme von Boden und damit die Ausweitung der Siedlungsflächen einhergeht, stellen sich für den Erhalt der schützenswerten Grünräume in Graal-Müritz konkurrierende Aspekte dar. Neben den mit dem Natur- und Land-



schaftsschutz verbundenen Restriktionen und dem grundlegenden Bauverbot im Außenbereich werden die Grünräume und Wasserflächen zudem von der Bewohnerschaft in Graal-Müritz besonders geschätzt. Bei den Handlungsempfehlungen für diese beiden Grundlagenthemen wird daher der Schutz der Grünräume als vorrangig erachtet.

### **Wohnraum(-entwicklung) - Gemeindeleben und Ortsbild**

Aufgrund des Natur- und Landschaftsschutzes ist eine weitere Siedlungsflächenentwicklung in Graal-Müritz lediglich im Innenbereich möglich. Insbesondere der angespannte Wohnungsmarkt in der Gemeinde übt Druck auf diese Flächen aus. Gleichzeitig besteht aus Sicht der Bewohnerschaft und des Tourismus der Wunsch, dass das Ortsbild des traditionellen Ostseeheilbads gewahrt bleibt. Das für die Herstellung weiteren Wohnraums auf diesen wenigen, verfügbaren Innenbereichsflächen eine höhere städtebauliche Dichte beispielsweise in Form von Mehrfamilienhäusern notwendig ist, wird von der Bewohnerschaft grundsätzlich anerkannt. Aktuelle Wohnungsbauprojekte in Graal-Müritz und die Beteiligung zu Bestands- und Bedarfsanalyse zeigen jedoch auch, dass derzeit die Sorge vor einer, an dem traditionellen Ortsbild gemessen, überproportionalen Bebauungsdichte vorherrscht. Im Rahmen der zukünftigen Ortsentwicklung sollten sich neue Bautrends und traditionelles Ortsbild jedoch nicht ausschließen. Daher beinhalten die Handlungsbedarfe für die Grundlagenthemen „Wohnraum(-entwicklung)“ sowie „Gemeindeleben und Ortsbild“, dass bei Neubau-/ Entwicklungsvorhaben Mehrfamilienhäuser den Einfamilienhäusern vorzuziehen sind und gleichzeitig dass die Geschichte und Tradition der Gemeinde auch im Rahmen von Bauprojekten als Leitgedanke zu verfolgen ist.

### **Wirtschaft - Tourismus**

Die Ausrichtung einer Gemeinde auf einen einzigen Wirtschaftszweig, den Tourismus, stellt ein gewisses Risiko dar. Um die Erwerbsgrundlage der Gemeinde zu erhalten, ist es daher für Graal-Müritz besonders wichtig, den Tourismus weiterhin zu fördern und auszubauen. Hierfür wurden daher entsprechende Handlungsbedarfe zur Qualifizierung des Tourismus, zur ganzjährigen Entzerrung des Tourismus durch saisonverlängernde Maßnahmen, zur Stärkung des Tourismus und Gesundheitswesens als zentrale Wirtschaftszweige und zur Attraktivitätssteigerung der Arbeitsbedingungen formuliert.

### **Tourismus - Gemeindeleben und Ortsbild - Wirtschaft**

Für den Erhalt des Tourismus in der Gemeinde ist zudem ein Rückhalt in der Bevölkerung wichtig. Dieser wird insbesondere durch die Bevorzugung des Tourismus bei der gemeindlichen Entwicklung sowie Überlastungserscheinungen der Infrastrukturen wie beispielsweise Einzelhandel oder Verkehrsflächen in der Hauptsaison erheblich beeinträchtigt. Daher wurden zusätzlich in den Grundlagenthemen „Wirtschaft“, „Gemeindeleben und Ortsbild“ sowie „Tourismus“ Handlungsbedarfe formuliert, welche die Belange der Bewohnerschaft hinsichtlich Versorgung berücksichtigen und dem gefühlten Ungleichgewicht entgegenwirken. Um den aus dem Tourismus resultierenden Verkehrskonflikten zukünftig entgegenzuwirken, wurden für das Grundlagenthema „Mobilität und Verkehr“ und das Grundlagenthema „Tourismus“ entsprechende Handlungsbedarfe für die Parkraumentwicklung, den Ausbau des Umweltverbundes sowie zur saisonalen Entzerrung des Tourismus formuliert.

### **Mobilität und Verkehr - Wirtschaft**

Trotz der guten Versorgungsinfrastruktur und den vielen Arbeitsplätzen im Dienstleistungsbereich sind die Pendlerbewegungen in Graal-Müritz sehr ausgeprägt. Die Gründe hierfür liegen unter anderem darin, dass die nahegelegene Hanse- und Universitätsstadt Rostock als Oberzentrum eine besondere Anziehungskraft aufgrund der vorhandenen Arbeitsplätze und Bildungsmöglichkeiten sowie aufgrund

eines erweiterten Angebots hinsichtlich Einzelhandel, Kultur und Freizeit bietet. Die aktuellen Taktungen und Anschlüsse des ÖPNV sind jedoch unattraktiv für Pendler:innen. Der Breitbandausbau soll darüber hinaus erst 2023 vollständig in Graal-Müritz umgesetzt sein, sodass Arbeitsformen wie beispielsweise Homeoffice, welche die Notwendigkeit des täglichen Pendelns reduzieren, bisher kaum Anwendung finden können.

### **Sonstige Wechselwirkungen**

Um Graal-Müritz zukünftig zu einem attraktiven Arbeits- und Wohnort zu machen, wurden für die beiden Grundlagenthemen „Mobilität und Verkehr“ sowie „Wirtschaft“ unter anderem Handlungsbedarfe hinsichtlich dem Ausbau des ÖPNV, der Etablierung alternativer Mobilitätsangebote sowie der Digitalisierung der Gemeinde formuliert. Um das Bundesziel der Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 zu erreichen, muss auch die Gemeinde Graal-Müritz klimafreundliche Maßnahmen in die Ortsentwicklung integrieren. Insbesondere die Sektoren Verkehr und Energiegewinnung haben mit ihrem hohen Anteil an den Treibhausgasemissionen einen maßgeblichen Einfluss auf den Klimawandel. Da das Grundlagenthema „Klimaschutz und Klimaanpassung“ vielfältige Wechselwirkungen mit den anderen Grundlagenthemen aufweist, wurden als Handlungsbedarf die Erarbeitung einer ganzheitlichen Strategie zur Begegnung des Klimawandels empfohlen. Neben diesen beschriebenen Konfliktpotentialen und teils negativ behafteten Abhängigkeiten bestehen zwischen den Grundlagenthemen zudem Wechselwirkungen mit positiven Effekten. So sind die Grünräume und Wasserflächen neben den in Graal-Müritz ansässigen Kurkliniken ein wesentlicher Grund für das touristische Potential der Gemeinde und ihre Bedeutung als Gesundheitsstandort in der Region. Um den Erhalt der Grünräume zu unterstützen und gleichzeitig den Tourismus in Graal-Müritz weiter zu fördern, wurde daher der Handlungsbedarf formuliert, die Bedeutung der Gemeinde als Erholungs- und Gesundheitsstandort zu stärken und dies touristisch zu kommunizieren. Zusätzlich tragen die vielfältigen naturräumlichen Qualitäten in und um Graal-Müritz maßgeblich zum Ortsbild des Ostseeheilbads bei. In Verbindung mit der besonderen Bedeutung der Naturräume für die Bewohnerschaft wurden in den Grundlagenthemen „Grünräume und Wasserflächen“ sowie „Gemeindeleben und Ortsbild“ Handlungsbedarfe zum Erhalt und zur Qualifizierung der Grünräume formuliert.

## BEANTWORTUNG DER ERSTEN FORSCHUNGSFRAGE

# WELCHE HANDLUNGSBEDARFE BESTEHEN IN DER GEMEINDE GRAAL-MÜRITZ?

---

Zusammenfassend lassen sich für Graal-Müritz 57 Handlungsbedarfe benennen, welche konkret aufzeigen, in welchen Bereichen die Gemeinde zukünftig im Rahmen ihrer Ortsentwicklung handeln sollte (siehe Abbildung 97). Zwischen den Grundlagenthemen, denen sich die Handlungsbedarfe zuordnen lassen, bestehen grundsätzlich bei der gemeindlichen Entwicklung themenübergreifende Wechselwirkungen. Beispiele hierfür sind die konkurrierenden Aspekte zwischen der Wohnraumentwicklung und dem Tourismus oder Abhängigkeiten im Gemeindeleben, die durch den starken Wirtschaftsfaktor Tourismus in Form einer gestärkten Versorgungsinfrastruktur positiv, aber durch die Auswirkungen des „Massentourismus“ negativ beeinflusst werden. Diese themenübergreifenden Wechselwirkungen wurden bei der Ableitung der Handlungsbedarfe abgewogen, sodass alle 57 Handlungsbedarfe miteinander vereinbar sind und konkurrenzlos von der Gemeinde verfolgt werden können.

Die formulierten Handlungsbedarfe auf Grundlage der Bestands- und Bedarfsanalyse sind das erste Ergebnis dieser Masterthesis und beantworten die Unterfrage, welche Handlungsbedarfe in der Gemeinde Graal-Müritz bestehen. Zudem bilden sie eine wichtige Vorarbeit für die Beantwortung der Forschungsfrage nach den angestrebten Entwicklungen der Gemeinde Graal-Müritz, welche im Rahmen von „Teil C- Zukunftskonzept Graal-Müritz“ abschließend beantwortet wird.



## WOHNRAUM (-ENTWICKLUNG)

- Wohnraumangebot für Familien, Arbeitnehmende und Senior:innen ausbauen
- Bezahlbaren Wohnraum / Sozialwohnungsbau schaffen
- Mietwohnungsbau stärken
- Mischung aus unterschiedlichen Wohnformen und Wohnflächengrößen fördern
- Bei Neubau- / Entwicklungsvorhaben Ferienwohnungen / -häuser ausschließen
- Bei Neubau- / Entwicklungsvorhaben Mehrfamilienhäuser den Einfamilienhäusern vorziehen
- Alternative Wohnformen stärken
- Barrierefreiheit beim Wohnungsbau mitdenken
- Mitwirkungsbereitschaft von Arbeitgebern bei Schaffung von Dienstwohnungen einfordern
- Gleichgewicht zwischen Dauerwohnen und touristischer Beherbergung herstellen
- Entfremdung von Dauerwohnen entgegenwirken
- Umnutzung von Kleingarten- oder Bungalowflächen in Teilbereichen ausschließlich zum Zwecke der Wohnraumherstellung andenken

## GRÜNRÄUME UND WASSERFLÄCHEN

- Besondere Bedeutung der Naturräume für die Bewohnerschaft achten
- Kleinteilige Grün- und Erholungsflächen für Einwohnende qualifizieren
- Zustand der Naturräume sichern
- Zugänglichkeit zu Wald, Strand und Wiesen erhalten
- Ausweitung des Siedlungsgebiets auf geschützte Grün-, Natur- und Freiräume unterbinden
- Erholungswert und Gesundheitsfunktion der Naturräume schützen

## KLIMAWANDEL UND KLIMAAANPASSUNG

- Erneuerbare Energien fördern
- Funktion des Küstenwaldes stärken
- Lichtemissionen reduzieren
- Artenschutz und Artenvielfalt im Siedlungsgebiet etablieren
- Strategie zur Begegnung des Klimawandels erarbeiten

## MOBILITÄT UND ERSCHLIESSUNG

- Festes Radwegenetz ausbauen (innerörtlich, überörtlich)
- Konfliktpunkte zwischen Rad- und Fußverkehr reduzieren
- Anschlüsse und Taktungen vom ÖPNV ins Umland verbessern
- Verkehrssicherheit verbessern (Fußgängerüberwege, Geschwindigkeit etc.)
- Barrierearme Wegeverbindungen und Zugänge insbesondere zu zentralen Orten schaffen
- Alternative Mobilitätsangebote langfristig etablieren
- Guten Zustand der Verkehrsflächen sichern
- Leitideen für die Parkraumentwicklung erarbeiten

## WIRTSCHAFT

- Ausreichende Grundversorgung im Ort erhalten
- Kleinteilige und differenzierte Angebotsstruktur stärken
- Räumliche Verteilung des Einzelhandels gemeindeübergreifend konzipieren
- Gastronomische Angebote als Treffpunkte für Einwohnende fördern
- Tourismus und Gesundheitswesen als zentrale Wirtschaftszweige stärken
- Gesundheitsstandort für alle qualifizieren
- Attraktivität der Arbeitsbedingungen stärken
- Digitalisierung der Gemeinde vorantreiben

## TOURISMUS

- Bedeutung der Gemeinde als Erholungs- und Gesundheitsstandort stärken und kommunizieren
- Keine weiteren Ferienwohnungen /-häuser zulassen
- Räumliche Gliederung der touristischen Beherbergung im Ort entwerfen
- Gefühls Ungleichgewicht zwischen Belangen des Tourismus und sonstigen gemeindlichen Belangen entgegenwirken
- Akzeptanz und Rücksicht zwischen Einwohnenden und Tourist:innen fördern
- Qualität vor Quantität im Tourismus fördern
- Ganzjährige Entzerrung des Tourismus durch saisonverlängernde Maßnahmen verbessern

## GEMEINDELEBEN UND ORTSBILD

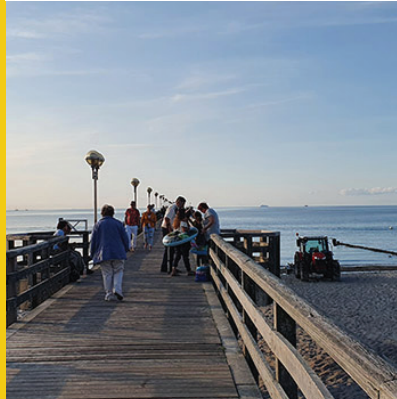
- Orte für die Stärkung des Gemeinschaftsgefühls fördern
- Kultur-, Bildungs- und Freizeitangebote für die Bewohnerschaft ausbauen
- Grund- und weiterführende Schulen im Ort erhalten
- Freizeitangebote für Jugendliche und Kinder schaffen
- Attraktive Rahmenbedingungen für den Zuzug von Familien und jungen Menschen schaffen
- Kostenlose Veranstaltungen für die Bewohnerschaft mitdenken
- Beteiligung und Transparenz bei der gemeindlichen Entwicklung stärken
- Geschichte und Traditionen als Leitgedanke für die Identifikation wiederbeleben
- Attraktivität und Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume qualifizieren
- Frühzeitiges Erkennen und Entwickeln von anfallenden Innenentwicklungspotenzialen fördern
- Wenige Entwicklungschancen und Auffangpotentiale durch das Umland berücksichtigen

# TEIL B



Nachdem die Frage nach den vorhandenen Handlungsbedarfen und somit der von der Gemeinde anzustrebenden Entwicklung beantwortet wurde, soll in diesem Teil der Masterthesis die Betrachtung des Flächennutzungsplans als Instrument zur Ortsentwicklung erfolgen. Nach der Darstellung der Aufgabe, gesetzlichen Verankerung und den Inhalten des Flächennutzungsplans folgt eine Erläuterung der Methodik der gemeindlichen Entwicklung in der Praxis, bezogen auf das Instrument Flächennutzungsplan. Darauf aufbauend werden Strategieleitfäden für die Anwendung des Flächennutzungsplans entwickelt. Damit wird die zweite Unterfrage des Forschungsinteresses beantwortet, welche lautet:

**Inwiefern ist der Flächennutzungsplan geeignet, die zukünftige Ortsentwicklung einer Gemeinde zu steuern?**



# KAPITEL 05

<b>05</b>	<b>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ALS INSTRUMENT.....</b>	<b>153</b>
<b>5.1</b>	Grundlagen der Bauleitplanung . . . . .	153
<b>5.2</b>	Flächennutzungsplanung . . . . .	155
<b>5.2.1</b>	Aufgabe, Funktion und Wirkung der Flächennutzungsplanung	155
<b>5.2.2</b>	Gesetzliche Verankerung und Verfahren	157
<b>5.2.3</b>	Darstellungsmöglichkeiten und Begründung	162
<b>5.2.4</b>	Bezug zur Ortsentwicklung	166



# 5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ALS INSTRUMENT

---

Die vorliegende Masterthesis dient als Vorbereitung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Graal-Müritz. Aus diesem Grund soll in diesem Kapitel das Instrument des Flächennutzungsplans näher beleuchtet werden, um eine umfassende Wissensgrundlage zu schaffen. Diese Wissensgrundlage soll im Rahmen von Kapitel 6 „Flächennutzungsplan als Strategie für die gemeindliche Entwicklung“ für die Bildung von Strategien für die zukünftige Ortsentwicklung genutzt werden. Folgend werden daher die Grundlagen der Bauleitplanung sowie die Ausgestaltung des Instrumentes Flächennutzungsplan dargestellt.

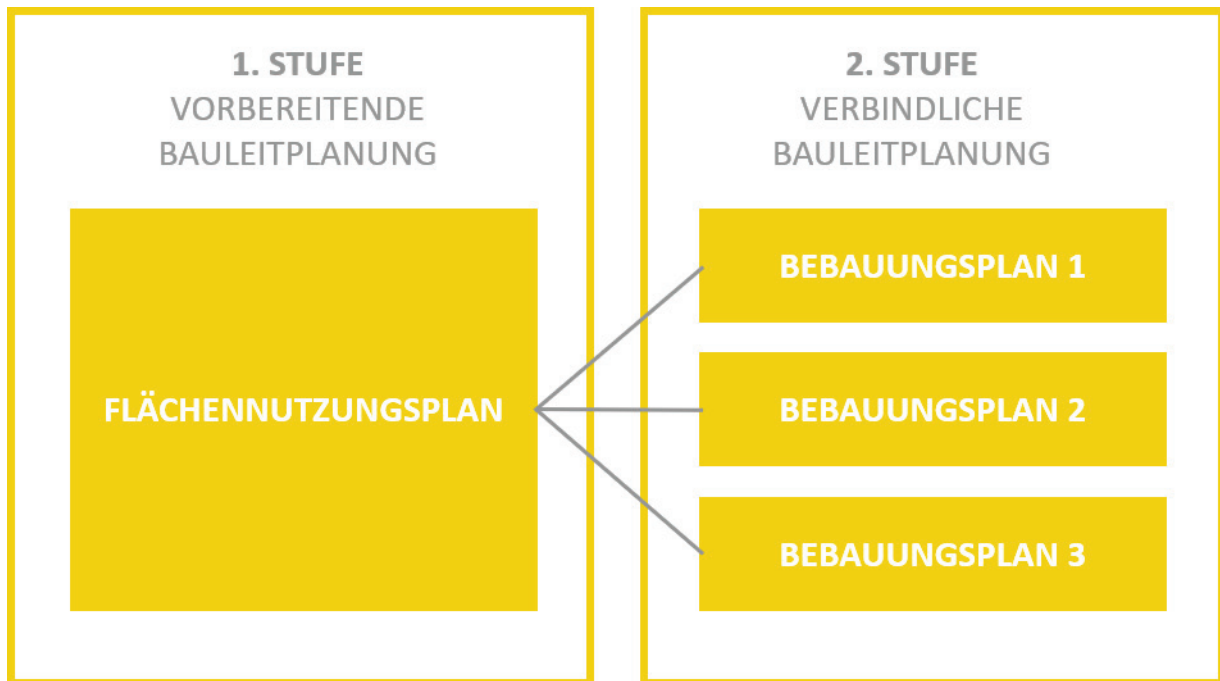
## 5.1 GRUNDLAGEN DER BAULEITPLANUNG

---

Die deutsche Raumplanung gliedert sich in ein **Stufensystem**, welches aus den Ebenen der (Bundes-) Raumordnung, der Raumordnung der Länder, der Regionalplanung sowie der gemeindlichen Bauleitplanung besteht und ist geprägt durch das Zusammenwirken von Staat und kommunaler Selbstverwaltung (vgl. Hoppenberg/de Witt 2020). Die groben Inhalte der Planungsstufen für Graal-Müritz wurden bereits in Kapitel 2.4 „Planungskontext“ erläutert. Zusammengefasst stellen das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) des Landes Mecklenburg-Vorpommern, das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) für die Region Mittleres Mecklenburg/Rostock sowie der Flächennutzungsplan und die Bebauungspläne der Gemeinde die raumrelevanten Planungen für Graal-Müritz dar.

Im Staatsgefüge der Bundesrepublik Deutschland erlangen die Gemeinden durch ihre in Art. 28 GG verfassungsrechtlich verankerte **Selbstverwaltungsgarantie** große Bedeutung. Neben der Gliederung des Staates in Bund und Länder stellen die Gemeinden eine wesentliche Gebietskörperschaft für die Umsetzung der Demokratie dar (vgl. Henkel 2012: 303ff.). Das BauGB lässt im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung den Gemeinden offen, ob und wie die Bauleitpläne aufgestellt werden (vgl. Stür 2015). Deren Darstellungen und Festsetzung dürfen jedoch nicht den Bestimmungen der Raumordnung widersprechen, da die staatliche Planung sich Genehmigungsvorbehalte und Anpassungspflichten vorbehält (vgl. Hoppenberg/de Witt 2020).

Aufgabe der **gemeindlichen Bauleitplanung** gemäß § 1 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke innerhalb einer Gemeinde vorzubereiten und zu leiten (vgl. Juraforum 2021). Das Aufstellen von Bauleitplänen ist insoweit erforderlich, wenn es die planerische Konzeption der Gemeinde als erforderlich ansieht. Eine planerische Konzeption zu entwickeln und zu verfolgen sowie städtebauliche Schwerpunkte zu setzen, zählt hierbei zu den Aufgaben der Gemeinde (vgl. Stür 2015).



98 | Stufensystem der Bauleitplanung

Die gemeindliche Bauleitplanung besteht zunächst aus dem Flächennutzungsplan, dem gemäß § 1 Abs. 2 BauGB **vorbereitenden Bauleitplan** eines Stadt- oder Gemeindegebiets. Der Flächennutzungsplan ordnet den vorhandenen und voraussichtlichen Flächenbestand und gliedert diesen im Wesentlichen in die Nutzungen Wohnen, Arbeiten, Erholung und Verkehr in einer allgemeinen, generalisierenden und typisierenden Darstellungsform. Der Flächennutzungsplan stellt somit die **Grundzüge der Art der Bodennutzung** dar. Seine Abstrahierung dient dazu, dass er zwar großräumige Nutzungskonflikte aufdecken und lenken kann, jedoch lediglich eine **Steuerungs-, Entwicklungs- und Ordnungsfunktion** übernimmt (vgl. Mitschang 2018: 687). Darüber hinaus besitzt der Flächennutzungsplan eine sogenannte **Scharnierfunktion** zwischen der überörtlichen Raumordnung und den örtlichen Bebauungsplänen. Zudem hat er eine rahmensetzende Funktion für die Bebauungspläne, die sich gemäß dem **Entwicklungsgebot** aus dem Flächennutzungsplan abzuleiten haben (vgl. Hoppenberg/de Witt 2020.).

Die aus dem Flächennutzungsplan abzuleitenden Bebauungspläne stellen die **verbindliche Bauleitplanung** einer Gemeinde oder Stadt dar. Der Bebauungsplan stellt im Wesentlichen die **Art und das Maß der Nutzung**, die öffentlichen Verkehrsflächen sowie überbaubaren Grundstücksflächen bestimmter Teilbereiche dar. Er wird für einen bestimmten Geltungsbereich festgesetzt. Im Gegensatz zum Flächennutzungsplan, welcher keine unmittelbare Rechtswirkung für die Bewohnerschaft erzeugt, sind die Festsetzungen des Bebauungsplans rechtsbindend (vgl. Juraforum 2021).

## 5.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

---

### 5.2.1 AUFGABE, FUNKTION UND WIRKUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

---

Die **Aufgabe der Bauleitplanung** gemäß § 1 Abs. 1 und 2 BauGB besteht im Allgemeinen darin, die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücke vorzubereiten und zu leiten. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen der Flächennutzungsplan sowie die aus ihm zu entwickelnden Bebauungspläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen vereint und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung herstellt. Auch soll dazu beigetragen werden, dass eine menschenwürdige Umwelt gesichert wird sowie die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt werden (vgl. Hoppenberg/de Witt 2020). Dem Flächennutzungsplan fällt dabei aufgrund seiner Scharnierfunktion eine doppelte Aufgabe zu. Er soll sowohl die übergeordnete Planung umsetzen, als auch die nachfolgenden Planungen vorbereiten. In diesem Rahmen spricht man von der sogenannten Programmierungsfunktion des Flächennutzungsplans gegenüber den Bebauungsplänen, da diese aus dem Flächennutzungsplan abzuleiten sind (vgl. Stüer 2015).

In der Bauleitplanung ergibt sich dabei eine Vielzahl von **Konfliktfeldern**. Zum einen gestaltet sich das Bauen in Städten und Gemeinden aufgrund von vielfältigen Nutzungsansprüchen, einem gesteigerten Umweltbewusstsein und der Gefahr einer gerichtlichen Kontrolle zunehmend komplexer. Gemeinden zeigen sich beim Umgang mit diesen Spannungsfeldern, welche sich häufig bei der Anwendung der Steuerungsinstrumente der städtebaulichen Planung zeigen, zunehmend überfordert (vgl. Hoppenberg/de Witt 2020). Gewerbliche Bauflächen müssen für das Gewerbe und den Handel bereitgestellt werden, während beispielsweise Verbrauchermärkte auf der grünen Wiese verhindert werden sollen. Die Innenstädte sind oft durch wachsende Gemengelage am Stadt- oder Gemeinderand gefährdet, sodass insbesondere in ländlichen Räumen die Innenstädte vom Leerstand bedroht sind. Darüber hinaus müssen sich die Gemeinden und Städte beispielsweise mit der Altlastensanierung oder anderen Immissionsschutzmaßnahmen befassen, während die verkehrliche Infrastruktur bei Zeiten angepasst, umgebaut oder saniert werden muss. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelungen müssen in Rahmen der Bauleitplanung zudem genauso wie die Belange und Interessen der Öffentlichkeit berücksichtigt werden (vgl. Stüer 2015).

Das Bodennutzungskonzept des Flächennutzungsplans soll sich nach den voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde richten und ist damit den genannten Konfliktfeldern ausgesetzt. Die **gemeindliche Zielvorstellung** soll dabei durch den Flächennutzungsplan erfasst und koordiniert werden, sodass dieser seiner Steuerungs-, Entwicklungs- und Ordnungsfunktion gerecht werden kann. Die kommunalen Zielvorstellungen, die in die Darstellungen des Flächennutzungsplans Einzug finden, sollen hierbei auf eine



ungefähre **Gültigkeit von 10 bis 15 Jahren** ausgelegt sein. Das bedeutet, dass der Flächennutzungsplan alle 10 bis 15 Jahre nach der erstmaligen Aufstellung oder der letzten Neuaufstellung überprüft oder überarbeitet werden soll (vgl. Mitschang 2018: 690). Eine Überprüfungspflicht der Flächennutzungspläne besteht dabei jedoch nicht. Auch besteht grundsätzlich keine Verpflichtung zur Neuaufstellung der Flächennutzungspläne. Eine Gemeinde hat im Rahmen ihrer Planungshoheit daher zu beurteilen, ob eine Änderung, Ergänzung oder Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erforderlich ist (vgl. Hoppenberg/de Witt 2020). Darüber hinaus ist ein Flächennutzungsplan für Gemeinden grundsätzlich dann nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Dies betrifft insbesondere kleinere Gemeinden sowie den ländlichen Raum (vgl. Juraforum 2021).

Der Flächennutzungsplan entfaltet, wie bereits erwähnt, keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber den Bürger:innen, da er keine Rechtsnormqualität besitzt. Als vorbereitende Planung besitzt er daher überwiegend eine verwaltungsinterne Bedeutung (vgl. Mitschang 2018: 696). Jedoch kann der Flächennutzungsplan als Verwaltungsprogramm auch rechtliche Wirkungen von erheblicher Reichweite entfalten (vgl. Hoppenberg/de Witt 2020). Eine solche **rechtliche Wirkung** entfaltet der Flächennutzungsplan beispielsweise bei dem erwähnten Entwicklungsgebot gegenüber den Bebauungsplänen. Denn eine Abweichung der Festsetzungen des Bebauungsplans gegenüber den Darstellungen im Flächennutzungsplan ist nicht gestattet. Weichen die Festsetzungen eines Bebauungsplans trotzdem einmal von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab, muss der Flächennutzungsplan in einem **Parallelverfahren** angepasst werden.

Eine weitere Wirkung des Flächennutzungsplans zeigt sich in seinem unmittelbaren Einfluss auf den Bodenmarkt. Durch die Darstellung von Wohnbauflächen auf landwirtschaftlich geprägten Flächen erfolgt eine Qualitätssteigerung in Form von **Bauerwartungsland**. Eine Einschränkung dieser Wirkung besteht jedoch aufgrund von benötigten Bauvorbescheiden, denn erst durch diese werden auch Wohnbauflächen im Außenbereich einer Gemeinde zu Bauerwartungsland (vgl. Hoppenberg/de Witt 2020).

Eine weitere Wirkung des Flächennutzungsplans ist die gemäß § 7 BauGB bestehende **Anpassungspflicht** für öffentliche Planungsträger:innen. Diese müssen ihre Vorhaben nach dem Flächennutzungsplan richten, insoweit sie diesem nicht widersprochen haben. Wurde ordnungsgemäß widersprochen, kann dies wiederum zur Anpassung des Flächennutzungsplans führen. Darüber hinaus entfallen die Anzeige- und Genehmigungspflichten für Bebauungspläne, wenn diese aus einem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Grund hierfür ist, dass bereits der Flächennutzungsplan durch eine höhere Verwaltungsbehörde genehmigt wurde (vgl. Mitschang 2018: 695).

Eine Funktion, die der Flächennutzungsplan hat, ist die Schaffung von zweierlei **Vorkaufsrechten**. Stellt eine Gemeinde oder Stadt im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans eine Wohnbaufläche im unbebauten Außenbereich dar, besitzt sie gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ein Vorkaufsrecht für diese Fläche. Darüber hinaus kann die Gemeinde oder Stadt gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen sie aufgrund von geplanten städtebaulichen Maßnahmen ein Vorkaufsrecht beanspruchen möchte (vgl. Wolf 2019: 18ff.).

Zudem kann der Flächennutzungsplan auch ohne Bebauungsplan **Baumöglichkeiten** schaffen, wenn dieser gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB bebaute Bereiche im Außenbereich als „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ festlegt. Dafür müssen diese Flächen jedoch als Bauflächen dargestellt werden (vgl. ebd.:23).

Der Flächennutzungsplan betrifft mit seinen Wirkungen und Funktionen verschiedene **Interessenten** der städtebaulichen Entwicklung. Dazu gehören neben der Öffentlichkeit auch Investoren, welche die Errichtung oder den Betrieb von Einrichtungen des Wohnungsbaus, der Wirtschaft, des Einzelhandels, der Gesundheit, der Kultur oder der Erholung beabsichtigen. Auch Nachbargemeinden haben ein Interesse an der örtlichen Flächennutzungsplanung, da sie sich im Zuge der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung ihrer Flächennutzungspläne an den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Nachbargemeinden orientieren müssen (vgl. Mitschang 2018: 687). Der Flächennutzungsplan hat darüber hinaus eine wichtige Funktion, wenn es um vorhabenbezogene Bebauungspläne geht. Diese bergen oft Risiken für die Stadtentwicklung, da durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan private Investoren auf ein Planungsinstrument zur Realisierung ihrer persönlichen Vorhaben zurückgreifen können. Dadurch besteht die Gefahr, dass Investoreninteressen gegebenenfalls den Interessen der Öffentlichkeit entgegenstehen können. Die Darstellungen des Flächennutzungsplan bilden stets die öffentlichen Belange ab, welche in der Abwägung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu berücksichtigen sind (vgl. ebd.: 690).

## 5.2.2 GESETZLICHE VERANKERUNG UND VERFAHREN

Im folgenden Kapitel werden die grundlegendsten Gesetze für den Flächennutzungsplan kurz zusammengefasst und dargestellt. Die Darstellung der gesetzlichen Verankerung ist nicht abschließend, liefert jedoch eine übergreifende Einführung. Im Zuge dessen wird ebenso das Verfahren hinter dem Flächennutzungsplan erläutert, um ein grundlegendes Verständnis der Verwaltungsprozesse zu erhalten.

Die **gesetzliche Verankerung** des Flächennutzungsplans findet sich im BauGB sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Der § 1 BauGB beschreibt hierbei die Aufgabe, den Begriff und die Grundsätze der Bauleitplanung, welche bereits in Kapitel 5.1 „Grundlagen der Bauleitplanung“ erläutert wurden. § 1 Abs. 2 BauGB umfasst die Zusammensetzung der Bauleitpläne, die sich aus dem Flächennutzungsplan sowie dem Bebauungsplan ergibt. § 1 Abs. 4 BauGB beschreibt die weitere Scharnierfunktion des Flächennutzungsplans, da dieser aus den Zielen der Raumordnung abzuleiten ist. In § 1 Abs. 5 BauGB sind die bereits beschriebenen Anhaltspunkte einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung festgehalten. Besondere Bedeutung besitzt der § 1 Abs. 6 BauGB, welcher die besonders zu berücksichtigenden Ziele der Bauleitpläne vorgibt. Dazu gehören beispielsweise das Herstellen von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, soziale und kulturelle Bedürfnisse, die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereichen, der Umweltschutz oder der Küsten- und Hochwasserschutz.

### §

#### **BAUGESETZBUCH (BAUGB)**

##### **§ 1** Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

- (1)** Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.
- (2)** Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).
- (3)** Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen

## §

und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

**(4)** Die Bauleitpläne sind den **Zielen der Raumordnung** anzupassen.

**(5)** Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
2. die **Wohnbedürfnisse** der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die **Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen**, die **Eigentumsbildung** weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen **kostensparenden Bauens** sowie die Bevölkerungsentwicklung,
3. die **sozialen und kulturellen Bedürfnisse** der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des **Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung**,
4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung **zentraler Versorgungsbereiche**,
5. die Belange der **Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die **Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**,
6. die von den **Kirchen und Religionsgesellschaften** des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,
7. die Belange des **Umweltschutzes**, einschließlich des **Naturschutzes** und der **Landschaftspflege**, insbesondere
  - a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
  - b. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
  - c. umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
  - d. umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
  - e. die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,



## §

- f. die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
  - g. die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
  - h. die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
  - i. die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
  - j. unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,
8. die Belange
    - a. der **Wirtschaft**, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
    - b. der **Land- und Forstwirtschaft**,
    - c. der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von **Arbeitsplätzen**,
    - d. des **Post- und Telekommunikationswesens**,
    - e. der Versorgung, insbesondere mit **Energie und Wasser**, einschließlich der Versorgungssicherheit,
    - f. der Sicherung von **Rohstoffvorkommen**,
  9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der **Mobilität** der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,
  10. die Belange der **Verteidigung und des Zivilschutzes** sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,
  11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen **städtebaulichen Entwicklungskonzeptes** oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,
  12. die Belange des **Küsten- oder Hochwasserschutzes** und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,
  13. die Belange von **Flüchtlingen oder Asylbegehrenden** und ihrer Unterbringung.
- (7)** Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. → **ABWÄGUNGSGEBOT**
- (8)** Die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Die Inhalte des Flächennutzungsplans werden in § 5 BauGB geregelt. Aus § 5 Abs. 1 BauGB ist beispielsweise zu entnehmen, dass der Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen ist und dass dieser die Art der Bodennutzung darstellen soll, welches sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergibt. Im Rahmen des § 5 Abs. 2 BauGB werden folgend die möglichen Darstellungen aufgeführt, auf welche im Detail in Kapitel 5.2.3 „Darstellungsmöglichkeiten und Begründung“ ausgeführt werden.

## §

### § 5 Inhalt des Flächennutzungsplans

**(1)** Im Flächennutzungsplan ist für das **ganze Gemeindegebiet** die sich aus der **beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen** darzustellen. Aus dem Flächennutzungsplan können Flächen und sonstige Darstellungen ausgenommen werden, wenn dadurch die nach Satz 1 darzustellenden Grundzüge nicht berührt werden und die Gemeinde beabsichtigt, die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen; in der Begründung sind die Gründe hierfür darzulegen.

**(2)** Im Flächennutzungsplan können insbesondere dargestellt werden:

1. die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der **allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen)**, nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) sowie nach dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung; Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist, sind zu kennzeichnen;
2. die Ausstattung des Gemeindegebiets
  - a. mit Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung mit **Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs**, insbesondere mit der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie mit Schulen und Kirchen sowie mit sonstigen kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen, sowie mit Flächen für Sport- und Spielanlagen,
  - b. mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem **Klimawandel entgegenwirken**, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung,
  - c. mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die der **Anpassung an den Klimawandel** dienen,
  - d. mit **zentralen Versorgungsbereichen**;
3. die Flächen für den überörtlichen **Verkehr** und für die örtlichen Hauptverkehrszüge;
4. die Flächen für **Versorgungsanlagen**, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen;
5. die **Grünflächen**, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe;
6. die Flächen für **Nutzungsbeschränkungen** oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes;
7. die **Wasserflächen**, Häfen und die für die Wasserwirtschaft vorgesehenen Flächen sowie die Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind;
8. die Flächen für **Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung** von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen;
9.
  - a. die Flächen für die **Landwirtschaft** und
  - b. **Wald**;

## §

10. die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von **Boden, Natur und Landschaft**.

**(2a)** Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans können den Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden.

**(2b)** Für die Zwecke des § 35 Absatz 3 Satz 3 ((3) Eine **Beeinträchtigung öffentlicher Belange** liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird), können sachliche Teilflächennutzungspläne aufgestellt werden; sie können auch für Teile des Gemeindegebiets aufgestellt werden.

**(3)** Im Flächennutzungsplan sollen **gekennzeichnet** werden:

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind;
2. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind;
3. für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

**(4)** Planungen und **sonstige Nutzungsregelungen**, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen sollen nachrichtlich übernommen werden. Sind derartige Festsetzungen in Aussicht genommen, sollen sie im Flächennutzungsplan vermerkt werden.

**(4a)** Festgesetzte **Überschwemmungsgebiete** im Sinne des § 76 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie **Hochwasserentstehungsgebiete** im Sinne des § 78d Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sollen nachrichtlich übernommen werden. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie als Risikogebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes bestimmte Gebiete sollen im Flächennutzungsplan vermerkt werden.

**(5)** Dem Flächennutzungsplan ist eine **Begründung** mit den Angaben nach § 2a beizufügen.

Die Genehmigung des Flächennutzungsplans wird in § 6 BauGB geregelt. Gemäß § 6 Abs. 1 BauGB bedarf der Flächennutzungsplan einer Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Eine Genehmigung darf gemäß § 6 Abs. 2 BauGB nur versagt werden, wenn der Flächennutzungsplan nicht ordnungsgemäß zustande gekommen ist oder einer auf Grund des BauGBs erlassenen oder sonstigen Rechtsvorschrift widersprochen wird. Die höhere Verwaltungsbehörde kann gemäß § 6 Abs. 3 BauGB dabei räumliche oder sachliche Teile des Flächennutzungsplans von der Genehmigung ausnehmen. § 6 Abs. 4 BauGB beschreibt die Genehmigungsfristen und § 6 Abs. 5 BauGB reguliert die Bekanntmachung des Flächennutzungsplans. In § 6 Abs. 6 BauGB wird schließlich geregelt, dass mit dem Beschluss über eine Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans die Gemeinde die Entscheidung hat, ob sie diesen neu bekannt macht. § 6a BauGB bestimmt ergänzend, dass dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen ist und diese zusammen mit dem Flächennutzungsplan in einem zentralen Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden soll.



In § 7 BauGB wird die Anpassung an den Flächennutzungsplan beschrieben. Beispielsweise haben öffentliche Planungsträger gemäß § 4 und § 13 BauGB die Möglichkeit, Stellungnahmen beispielsweise zum Verfahren der Neuaufstellung einzureichen. Sollten sie dem Flächennutzungsplan nicht widersprechen, ergeht für sie eine Anpassungspflicht.

Grundsätzlich ist zwischen zwei Verfahrensarten des Flächennutzungsplans zu unterscheiden. Das **Regelverfahren** wird in § 2 Abs. 2 bis 4c BauGB sowie in § 6 BauGB erläutert und betrifft die Aufstellung, Änderung, Ergänzung sowie Aufhebung des Flächennutzungsplans. Zuständig für die Aufstellung des Flächennutzungsplans ist die Gemeinde. Das Verfahren besteht aus mehreren Verfahrensschritten. Zunächst muss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein Beschluss von der Gemeinde über beispielsweise die Neuaufstellung getätigt werden, welcher dann öffentlich bekannt zu machen ist. Das Aufstellungsverfahren an sich besteht aus mindestens zwei Beteiligungsstufen von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 3 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 4 BauGB). Zu ersterem zählen beispielsweise Nachbargemeinden, die Industrie- und Handelskammer, Netzträger:innen, die zuständige Denkmalschutzbehörde sowie der Landkreis. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung können alle an der Planung Interessierten eine Stellungnahme abgeben. Die erste Beteiligungsstufe, die sogenannte **frühzeitige Beteiligung**, dient dazu, den Umfang und die Detaillierung der Umweltprüfung zu vermitteln sowie weiteres Abwägungsmaterial zu sammeln. In der zweiten Beteiligungsstufe, der sogenannten **Auslegung**, werden der Entwurf des Flächennutzungsplans sowie die Begründung öffentlich ausgelegt. Konnten alle eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit erfolgreich abgewogen werden, wird der Flächennutzungsplan nach einer gegebenenfalls erforderlichen Anpassung und erneuten Auslegung als Verwaltungsprogramm beschlossen. Der Flächennutzungsplan wird dann nach der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde mit dem Datum der Bekanntmachung wirksam.

Darüber hinaus besteht noch das **vereinfachte Verfahren** nach § 13 BauGB. Dieses wird bei der Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans angewendet, insofern die Grundzüge der Planung bei der Änderung oder Ergänzung nicht berührt werden. Dabei bestehen zwei Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren. Zum einen dürfen die Änderung oder Ergänzung keine Vorhaben umfassen, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern. Zum anderen darf keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Dies betrifft die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Ist insgesamt mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen durch die Änderung oder Ergänzung zu rechnen, kann die Umweltprüfung im Verfahren entfallen. Weitere Vereinfachungen finden sich in der Möglichkeit, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen oder die Beteiligung von den Interessierten auf die Betroffenen oder Berührten zu reduzieren (vgl. Mitschang 2018: 693ff.)

### 5.2.3 DARSTELLUNGSMÖGLICHKEITEN UND BEGRÜNDUNG

---

Nachdem die Aufgaben, Funktionen und Wirkungen des Flächennutzungsplans erläutert wurden und ein Einblick in die gesetzliche Verankerung sowie das Verfahren gewährt wurde, wird folgend näher auf die Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans eingegangen. Abschließend wird die Begründung als Begleitwerk zum Flächennutzungsplan erläutert.

Der Flächennutzungsplan stellt die raumrelevanten Maßnahmen, Vorhaben sowie Absichten einer Gemeinde zeichnerisch und in textlicher Form dar (vgl. Hoppenberg/de Witt 2020). Die Darstellungen des Flächennutzungsplans müssen dabei positiv (Gebot der positiven Planung), konkret (Gebot der konkreten Planung) sowie bestimmt (Bestimmtheitsgebot) sein. Der § 5 Abs. 2 BauGB, wie bereits oben kurz dargestellt, beinhaltet einen Katalog der Darstellungen der baulichen und sonstigen Bodennutzung, welche der Gemeinde einen weiten Gestaltungsspielraum lassen. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die baubezogenen Bodennutzungen (vgl. Mitschang 2018: 691f.). Die sogenannten Bauflächen beschreiben die allgemeine Art der baulichen Nutzung. Hier unterscheidet der Flächennutzungsplan im Wesentlichen zwischen den Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen, gewerblichen Bauflächen sowie Sonderbauflächen. Die Baugebiete, wie sie üblicherweise in Bebauungsplänen festgesetzt werden, stellen hierbei die besondere Art der baulichen Nutzung dar und differenzieren die vier Bauflächen später weiter (vgl. Hoppenberg/de Witt 2020).

Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)	Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)	Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)	Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
<b>W</b>	<b>M</b>	<b>G</b>	<b>S</b>
<b>WS</b> Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)	<b>MD</b> Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)	<b>GE</b> Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)	<b>SO</b> WOCH Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) z. B.: Wochenendhausgebiete
<b>WR</b> Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)	<b>MDW</b> Dörfliche Wohngebiete (§ 5a BauNVO)	<b>GI</b> Industriegebiete (§ 9 BauNVO)	<b>SO</b> KLINIK Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) z. B.: Klinikgebiete
<b>WA</b> Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	<b>MI</b> Mischgebiete (§ 6 BauNVO)		
<b>WB</b> Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)	<b>MU</b> Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)		
	<b>MK</b> Kerngebiete (§ 7 BauNVO)		

99 | Bauflächen und Baugebiete gemäß Planzeichenverordnung

Neben der baulichen Bodennutzung kann der Flächennutzungsplan noch weitere Bodennutzungen darstellen. Die **ausstattungsbezogene Bodennutzung** (vgl. Mitschang 2018: 691) beinhaltet beispielsweise Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs. Dazu gehören gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB insbesondere Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs sowie sonstigen kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen oder kulturellen Zwecken dienende Gebäude oder Anlagen. Auch Flächen für Sport- und Spielanlagen fallen unter diese Bodennutzung. Darüber hinaus zählen zu den ausstattungsbezogenen Bodennutzungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und der Erzeugung, Verteilung,

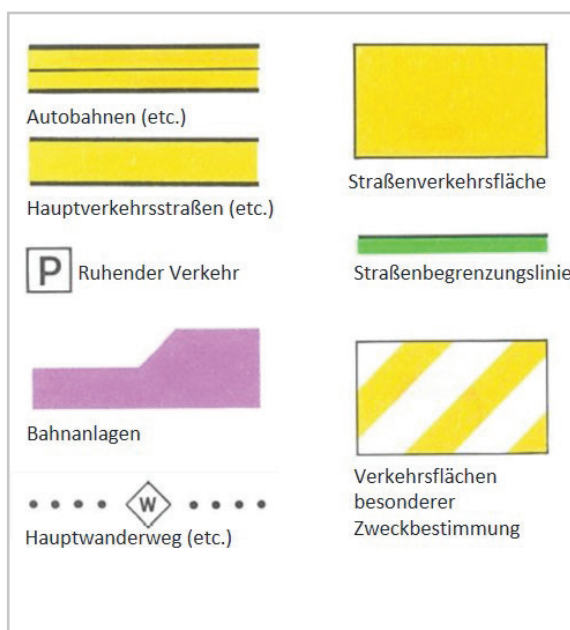
Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung dienen. Ergänzend können auch Anlagen, Einrichtungen oder sonstige Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, sowie zentrale Versorgungsbereiche abgebildet werden (vgl. Hoppenberg/de Witt 2020).

Desweiteren können im Flächennutzungsplan **infrastrukturelle Bodennutzungen** dargestellt werden (vgl. Mitschang 2018: 691). Dazu zählen die Darstellung von Flächen für den überörtlichen Verkehr und Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) sowie Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen für die Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung sowie Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) (vgl. Hoppenberg/de Witt 2020).

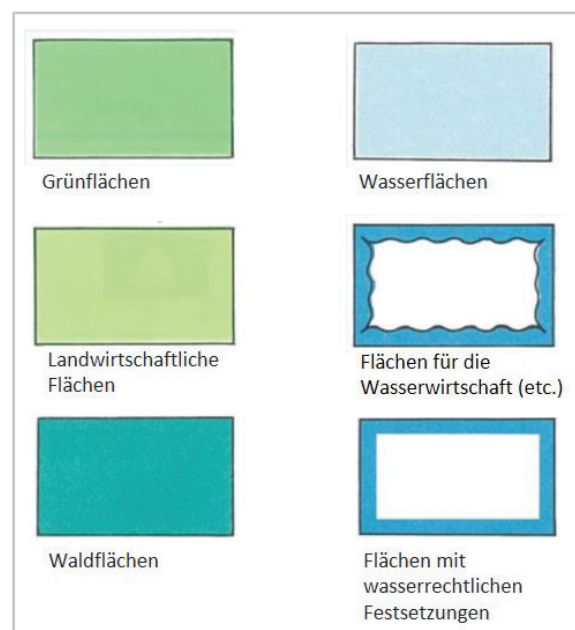
Zuletzt eröffnet das BauGB die Möglichkeit, **umweltschutz- und freiraumbezogene Bodennutzungen** darzustellen (vgl. Mitschang 2018: 691). Darunter fallen Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB), Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB), Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB), Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB), Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) (vgl. Hoppenberg/de Witt 2020).



100 | Beispiele für ausstattungsbezogene Bodennutzung gemäß Planzeichenverordnung



101 | Beispiele für infrastrukturelle Bodennutzung gemäß Planzeichenverordnung



102 | Beispiele für umweltschutz- und freiraumbezogene Bodennutzungen gemäß Planzeichenverordnung



Dieser umfangreiche Katalog der Darstellungsmöglichkeiten ist jedoch nicht abschließend. Eine Gemeinde kann nicht nur weitere Darstellungen vorsehen, sondern die vorhandenen Darstellungen auch weiter differenzieren. Damit ist der Gemeinde die Möglichkeit gegeben, die Darstellungen ihres Flächennutzungsplans an ihre spezifischen, örtlichen Erfordernisse, insofern diese rechtlich machbar sind, anzupassen (vgl. Mitschang 2018: 691). Eine Gemeinde besitzt hierbei im Rahmen der gemeindlichen Selbstverwaltung die Entscheidungsgewalt darüber, inwiefern sie bereits konkrete Nutzungsformen vorgibt oder Spielräume für die Aufstellung von Bebauungsplänen und das nachfolgende Genehmigungsverfahren lässt (vgl. Hoppenberg/de Witt 2020).

Obwohl dem Flächennutzungsplan weitreichende Detaillierungsmöglichkeiten gegeben sind, soll die Darstellung der Art der Bodennutzung jedoch nicht über die **Grundzüge** hinausgehen. Grund hierfür ist, dass der Flächennutzungsplan Spielräume für den Bebauungsplan freihalten muss, da die planerische Entwicklung der Gemeinde überwiegend im Bebauungsplanverfahren und nicht im Flächennutzungsplan geschehen soll. Inwieweit die Darstellungen die Grundzüge abbilden, hängt dabei jedoch nicht nur von deren Detaillierung ab. Es geht vielmehr darum, dass alle Darstellungen die jeweilige städtebauliche Konzeption des gesamten Gemeindegebiets (siehe Kapitel 5.2.4 „Bezug zur Ortsentwicklung“) abbilden. Im Zuge dessen können auch detaillierte Darstellungen, beispielsweise von Baugebieten, dem Grundzug der Planung einer Gemeinde dienen (vgl. Hoppenberg/de Witt 2020). Grundsätzlich bietet der Flächennutzungsplan jedoch nicht den Raum für einzelne oder detaillierte Darstellungen wie beispielsweise für Festsetzungen von Gebäudehöhen (vgl. Mitschang 2018: 690).

Der Flächennutzungsplan darf grundsätzlich auch Darstellungen für den **Außenbereich** treffen. In Hinblick auf den Detaillierungsgrad des Flächennutzungsplans dürfen die Darstellung im Außenbereich jedoch nicht so bestimmend sein, dass seine Darstellungen an die Stelle eines Bebauungsplans treten (vgl. Hoppenberg/de Witt 2020).

Der Flächennutzungsplan ist grundsätzlich angehalten, keine konkreten **Detailprobleme** darzustellen. Die Herausforderung dabei besteht darin, dass der Flächennutzungsplan trotzallem in der Praxis konkrete Grenzen und Grundstücke umzeichnet. Diese scharfen Grenzen müssen jedoch auf ihren vorherrschenden Charakter für den Bereich reduziert werden. Dazu empfiehlt sich, die Bauflächen so grob, wie es die städtebauliche Konzeption hinter dem Flächennutzungsplan zulässt, darzustellen (vgl. Mitschang 2018: 690).

Neben den Darstellungen finden sich im Flächennutzungsplan **Kennzeichnungen** gemäß § 5 Abs. 3 BauGB. Diese stellen zu kennzeichnende Flächen dar, die besondere Herausforderungen bei der Bebauung besitzen. Sie werden, anders als die Darstellungen, nicht von der Gemeinde bestimmt und können andere Darstellungen überlagern. Typischerweise werden Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder Naturgewalten zu treffen sind, die für den Bergbau oder Abbau von Mineralien vorgehalten werden oder die mit Altlasten belastet sind (vgl. Mitschang 2018: 692). Die Kennzeichnungen richten sich an die Gemeinde sowie die Öffentlichkeit (vgl. Hoppenberg/de Witt 2020).

Zuletzt finden sich im Flächennutzungsplan **nachrichtliche Übernahmen** gemäß § 5 Abs. 4 BauGB. Mit nachrichtlichen Übernahmen informiert die Gemeinde über rechtsverbindliche Bodennutzungsentscheidungen, die außerhalb der gemeindlichen Planungshoheit liegen. Beispiele hierfür sind die Darstellung von Schutzgebieten nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht sowie durch Landesrecht denkmal-

geschützte Ensembles oder Denkmalbereiche (vgl. Mitschang 2018: 692).

Der Flächennutzungsplan muss immer aus einem zeichnerischen Plan bestehen. Dieser kann jedoch auch auf mehrere Teilblätter aufgeteilt werden. Zudem besteht die Möglichkeit, einen Teilflächennutzungsplan statt einem Flächennutzungsplan zu erlassen. Dieser muss nicht für das gesamte Gemeindegebiet gelten. Die Darstellungen können zeichnerisch in schwarz-weiß oder farbig und schriftlich in der Planurkunde oder durch Text getroffen werden (vgl. ebd.: 692).

Dem zeichnerischen Flächennutzungsplan ist gemäß § 5 Abs. 5 BauGB eine sogenannte **Begründung** beizufügen. Die Begründung zum Flächennutzungsplan ist, anders als beim Bebauungsplan, nicht Bestandteil des Flächennutzungsplans. Sie besitzt jedoch eine wesentliche Bedeutung als Dokument der Abwägung, womit sie eine wichtige Funktion übernimmt. In der Begründung enthalten soll eine sorgfältige Sachverhaltsdarstellung sein. Zudem sollen die wesentlichen Abwägungselemente, die für die Darstellungen des Flächennutzungsplans maßgeblich gewesen sind, aufgeführt werden. Zuletzt soll die grundlegende Konzeption, die dem Flächennutzungsplan zugrunde liegt, also seine Grundzüge, in der Begründung hergeleitet und beschrieben werden (vgl. Stüer 2015).

#### 5.2.4 BEZUG ZUR ORTSENTWICKLUNG

---

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen **städtebaulichen Entwicklungskonzepts** oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Wie bereits erläutert, sollen sich die Darstellungen der Bodennutzung des Flächennutzungsplans daher aus einer städtebaulichen Entwicklungskonzeption ergeben. Diese Anforderung wurde durch das BBauG-Änderungsgesetz 1976 eingefügt, damit die Flächennutzungsplanung Bezug zur umfassenden gemeindlichen Entwicklungsplanung erhält. § 1 Abs. 5 BBauG beschreibt: „Ist eine von der Gemeinde beschlossene Entwicklungsplanung vorhanden, so sind deren Ergebnisse, soweit sie städtebaulich von Bedeutung sind, bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Wird eine Entwicklungsplanung geändert, so soll die Gemeinde prüfen, ob und inwieweit Auswirkungen für Bauleitpläne in Betracht kommen. Weicht die Gemeinde bei der Aufstellung eines Bauleitplans von einer Entwicklungsplanung ab, so hat sie die Gründe dafür in der Begründung des Flächennutzungsplans oder in der Begründung des Bebauungsplans darzulegen.“

Darüber hinaus wurde mit dem Bau- und Raumordnungsgesetz (BauROG) 1998 eine **Berücksichtigungspflicht** der Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung aufgenommen. Diese Regelung wurde durch die Einbeziehung der Ergebnisse einer gemeindlichen Planung mit dem Änderungsgesetz 2004 vervollständigt. Der Entwicklungsbezug wird auch in § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauROG, ergänzt durch das BauGB – Änderungsgesetz 2011, deutlich, seitdem der Flächennutzungsplan die Darstellung der Ausstattung des Gemeindegebiets mit bestimmten Anlagen und Einrichtungen ermöglicht (vgl. Ernst et.al 2012).

In § 1 Abs. 5 BauGB wird zudem der Begriff der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung aufgenommen, welche eine **konzeptionelle Überlegung** über die einzelnen Bauleitpläne hinaus voraussetzt. Damit wird die informelle Planung einer Gemeinde als Abwägungsbelang Teil des Flächennutzungsplans. Zu den informellen Planungen gehören beispielsweise städtebauliche Rahmenpläne, eine Entwicklungsplanung

oder sonstige planerische Konzepte. Der Flächennutzungsplan kann damit als Teil einer umfassenden Entwicklungsplanung verstanden werden (vgl. Hoppenberg/de Witt 2020). Dabei ist insbesondere das Vorhandensein einer zukunftsgerichteten Entwicklungskonzeption von Bedeutung, da so der Flächennutzungsplan nicht nur den baulichen Bestand beschreiben kann, sondern ihm auch eine planerisch gestaltende und vorsorgende Funktion zukommt (vgl. Ernst et.al 2012).

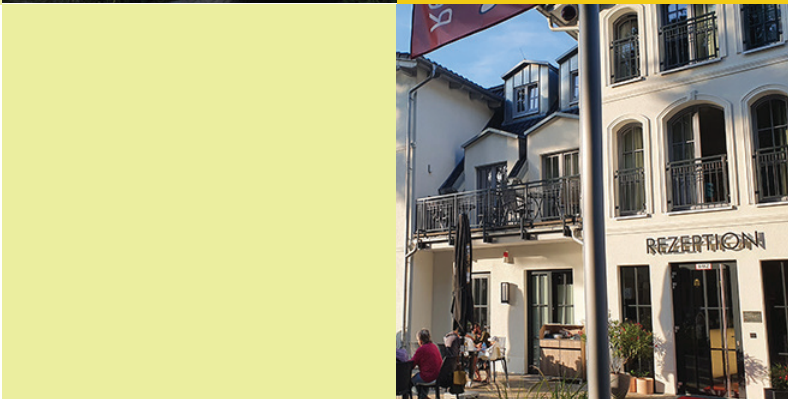
Die Bedeutung des Flächennutzungsplans im Hinblick auf die der städtebaulichen Konzeption folgenden Siedlungsentwicklung hängt von dem Stellenwert des Instrumentes Flächennutzungsplan bei der Kommunalverwaltung ab. Obwohl sich die optische Ausgestaltung des Flächennutzungsplans weitgehend ähnelt, zeigt sich eine sehr **heterogene Bedeutung des Flächennutzungsplans** in der Praxis. Der Flächennutzungsplan besitzt zwar immer eine rechtliche Wirkung, jedoch bemisst sich seine tatsächliche Bedeutung aufgrund seiner eher pragmatischen Handhabung daran, welche Bedeutung dem Instrument bei jeder Verwaltung zugestanden wird. Ob und inwiefern der Flächennutzungsplan das geeignete Instrument zur Ortsentwicklung ist, unterliegt der Entscheidungsbefugnis jeder Gemeinde (vgl. ebd.).

Der Flächennutzungsplan kann insbesondere folgende **drei Handlungsfelder** der gemeindlichen Entwicklung abbilden und steuern. Zum einen kann der Flächennutzungsplan nachhaltige Raumnutzungsentscheidungen befördern. Durch die Bündelung und Vernetzung von sozialen, ökonomischen und ökologischen Belangen bei den Darstellungen kann eine nachhaltige Entwicklung für die zukünftigen Generationen gesichert werden. Darüber hinaus kann der Flächennutzungsplan dem Umweltschutz und der Umweltvorsorge Rechnung tragen, indem er das Gebot der Innenentwicklung durchsetzt. Zuletzt kann der Flächennutzungsplan durch seinen Planvorbehalt für bestimmte privilegierte Außenbereichsvorhaben beispielsweise Flächen für Windenergieanlagen herstellen. Voraussetzung hierfür ist jedoch ein städtebauliches Konzept für den gesamten Außenbereich, was wiederum das Zusammenspiel zwischen informeller Planung und dem Flächennutzungsplan betont (vgl. Mitschang 2018: 688ff.).



# TEIL B

# KAPITEL 06



**06**  
**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ALS STRATEGIE FÜR  
DIE GEMEINDLICHE ENTWICKLUNG.....169**

- 6.1** Der Flächennutzungsplan in der Praxis . . . . .169
- 6.2** Strategien zur Nutzung des Instrumentes  
Flächennutzungsplan. . . . .171
- 6.3** Strategien zu den Darstellungen des  
Flächennutzungsplans. . . . .174
- 6.4** Zusammenfassung der strategischen  
Leitfäden. . . . .180

FAZIT  
BEANTWORTUNG DER 2. FORSCHUNGSFRAGE

# 6 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ALS STRATEGIE FÜR DIE GEMEINDLICHE ENTWICKLUNG

Nachdem das Instrument der Flächennutzungsplanung erläutert wurde, werden folgend verschiedene Strategievarianten sowie-bausteine vorgestellt. Diese stellen gesamtheitlich dar, inwiefern der Flächennutzungsplan dazu geeignet ist, die zukünftige Entwicklung einer Gemeinde zu steuern. Dazu werden im ersten Schritt allgemeine Erkenntnisse über den Flächennutzungsplan in der Praxis zusammengefasst. Im zweiten Schritt folgt die Darstellung von drei Strategievarianten zur Anwendung des Instruments Flächennutzungsplan und dessen Einbettung in die Ortsentwicklung. Im dritten Schritt werden darüber hinaus verschiedene Strategiebausteine aufgeschlüsselt, welche die Inhalte und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans sowie begleitende Aspekte betreffen. Grundlage des vorliegenden Kapitels sind die Ergebnisse der Expert:innengespräche (siehe Kapitel 3.1. „Expert:innengespräche“).

## 6.1 DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN IN DER PRAXIS

Der Flächennutzungsplan ist, wie bereits in Kapitel 5 „Flächennutzungsplan als Instrument“ erläutert, ein wichtiges Steuerungsinstrument für die gemeindliche Entwicklung. Er sei die wesentliche Grundlage der gemeindlichen Planungsarbeit (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung (BSD)) und könne als konkretes Mittel dienen, um die Ortsentwicklung zu lenken (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview AC Planergruppe). Das bereits komplexe Instrument Flächennutzungsplan funktioniere grundsätzlich in der Praxis (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Büro „Stadt- und Regionalplanung Wismar“). Ein grundsätzlicher Novellierungsbedarf in der Gesetzgebung und Theorie des Instrumentes sei daher nicht festzustellen (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung (BSD)).

In der Praxis, das heißt bei der Anwendung des Instruments der Flächennutzungsplanung von Städten und Gemeinden, Sorge der Flächennutzungsplan dafür, dass sich Städte und Gemeinden mit ihren Flächen auseinandersetzen müssen. Eine Stadt oder Gemeinde müsse sich dazu in der Regel flächendeckend mit der angestrebten Nutzung aller Flächen beschäftigen, um diese im Flächennutzungsplan darzustellen. Dazu gehöre neben der Abbildung der Ist-Situation auch eine Aufarbeitung der zukünftig angestrebten Entwicklung, welche im Flächennutzungsplan dargestellt werden sollte (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung (BSD)). Der Flächennutzungsplan besitze lediglich begrenzte rechtliche Wirkungen und entfalte kaum

Anstoßwirkungen für Projekte oder Entwicklungen. Er bündle lediglich die angestrebten Entwicklungen und stelle diese dar (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Büro „Stadt- und Regionalplanung Wismar“). Die Bedeutung, die der Flächennutzungsplan für die Ortsentwicklung besitzen kann, werde jedoch in der Praxis oftmals verkannt. Zudem werde in der Praxis oft nicht erkannt, welche Potentiale und Chancen ein Flächennutzungsplan berge, wenn dieser auf einer vorab erdachten Entwicklungskonzeption beruhe. Grundsätzlich sei bei Gemeinden in vielen Fällen zu bemerken, dass diese aufgrund des laufenden Tagesgeschäfts wenig Kapazitäten für eine langfristige Entwicklungsplanung besitzen. Vielen Flächennutzungsplanungen fehle es daher aufgrund eines Personalmangels oder fehlender fachlicher Kompetenzen an einer Datengrundlage und Leitlinien für die Entwicklung (vgl. ebd.).

Im Rahmen von Kapitel 5 „Flächennutzungsplan als Instrument“ wurden die formalen Anforderungen an den Flächennutzungsplan erläutert. In der Praxis sei jedoch festzustellen, dass diese sehr unterschiedlich erfüllt werden. Ein Grund hierfür sei, dass die Genehmigung des Flächennutzungsplans durch die höhere Verwaltungsinstanz keinen strengen inhaltlichen Richtlinien folge. Die Entscheidung über die Darstellungen des Flächennutzungsplans unterliegen, wie bereits erläutert, der gemeindlichen Planungshoheit, sodass jede Gemeinde für sich entscheide, wie sie mit dem Flächennutzungsplan umgehe (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview AC Planergruppe). Darunter falle auch die Entscheidung, wann und wie der Flächennutzungsplan durch Änderung, Ergänzung oder Neuaufstellung weiterentwickelt werden solle. In Mecklenburg-Vorpommern sei in der Praxis zu beobachten, dass Flächennutzungspläne oft nur teilweise durch Änderung oder Ergänzung weiterentwickelt werden. Anstoß hierfür seien in der Regel bestehende Baulandinteressen oder geplante Vorhaben der Stadt oder Gemeinde (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Büro „Stadt- und Regionalplanung Wismar“). Oftmals werde der Flächennutzungsplan beispielsweise im Rahmen des Parallelverfahrens an die Festsetzungen eines Bebauungsplans angepasst. Hierbei sollte die Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplans jedoch nicht dessen Grundzügen sowie der im Flächennutzungsplan angestrebten städtebaulichen Konzeption entgegenstehen. In der Praxis werde dieser Tatbestand jedoch oftmals nicht ausreichend berücksichtigt. Zudem sollte der Flächennutzungsplan nach Auffassung der planungstheoretischen Debatte alle 15 bis 20 Jahre neu aufgestellt und somit grundsätzlich in seiner Konzeption überdacht werden. In der Praxis werde dies jedoch nicht flächendeckend umgesetzt. Vielmehr komme es auf die individuelle Bedeutung des Flächennutzungsplans an, die ihm jede Gemeinde beimesse (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview AC Planergruppe).

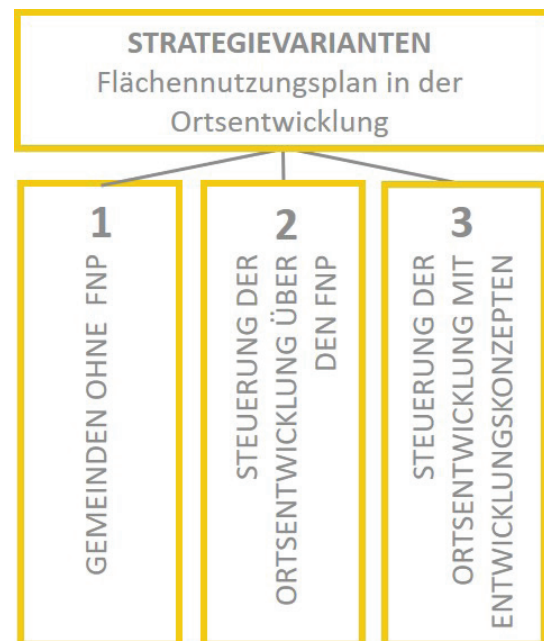
Wie bereits erwähnt, stellen Entwicklungskonzepte eine wichtige Grundlage für Flächennutzungspläne dar. Aufgabe von Entwicklungskonzepten sei es, die grundsätzliche Ausrichtung einer Gemeinde zu einem bestimmten Themenkreis abzubilden (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung (BSD)). Entwicklungskonzepte seien als informelle Instrumente zu betrachten und können unterschiedliche Formen annehmen. Gängige Bezeichnungen für sie seien beispielsweise Rahmenpläne, Masterpläne sowie Entwicklungsstrategien oder -szenarien (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview AC Planergruppe). Relevante Themenbereiche für Entwicklungskonzepte seien hingegen beispielsweise die Bevölkerung, der Verkehr, die Schulentwicklung, der Tourismus oder das Wohnen (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Büro „Stadt- und Regionalplanung Wismar“). Inwiefern alle relevanten Themenbereiche in einem zusammenfassenden Konzept abgehandelt werden sollten oder themenspezifische Konzepte das Mittel der Wahl seien, sei situationsabhängig von jeder Stadt oder Gemeinde zu entscheiden (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview AC



Planergruppe). Unabhängig von ihrer Ausgestaltung bilden Entwicklungskonzepte jedoch immer eine wichtige Entscheidungsgrundlage für Einzelprojekte. Die Inhalte dieser Entwicklungsplanungen sollten immer verpflichtender Input in der planerischen Abwägung sein (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung (BSD)).

## 6.2 STRATEGIEN ZUR NUTZUNG DES INSTRUMENTS FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Wie bereits dargestellt, werden dem Flächennutzungsplan in der Praxis unterschiedliche Bedeutungen beigemessen. Dabei gibt es nicht den einen richtigen Gebrauch des Flächennutzungsplans. Vielmehr misst sich seine Bedeutung an der Zielsetzung der Gemeinde, den vorhandenen städtebaulichen Herausforderungen sowie bedeutenden Themenfeldern. Welche verschiedenen Möglichkeiten zur sinnvollen Anwendung des Instruments Flächennutzungsplan bestehen und für welche Ausgangslagen von Städte und Gemeinden diese zu nutzen sind, wird mit den folgenden Strategievarianten dargestellt.



103 | Strategievarianten

### STRATEGIEVARIANTE 1: GEMEINDEN OHNE FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die erste Strategie zur Anwendung des Instruments Flächennutzungsplan beschreibt die fehlende Notwendigkeit des Flächennutzungsplans. Insbesondere kleinere Gemeinden ohne nennenswerte Entwicklung benötigen demnach in der Praxis keinen Flächennutzungsplan (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung (BSD)). Der Flächennutzungsplan stellt ein Planungsinstrument dar, welches eine Steuerungs-, Entwicklungs- und Ordnungsfunktion übernimmt (vgl. Mitschang 2018: 687). Wenn sich jedoch keine Entwicklungen ergeben, bedarf es auch keiner (Neu-)Aufstellung des Flächennutzungsplans (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview AC Planergruppe). Die Grundidee des Gesetzgebers, dass die gesamte Bundesrepublik Deutschland flächendeckend mit Flächennutzungsplänen überzogen sein sollte, sei hierbei als veraltet zu betrachten. Obwohl der Gesetzgeber durchaus die Möglichkeit schaffe auf einen Flächennutzungsplan zu verzichten, wenn dieser für die Steuerung der Entwicklung nicht notwendig sei, hänge die Entscheidung darüber oft von der Einstellung des zuständigen Landkreises ab. Grundsätzlich seien in kleineren Gemeinden ohne nennenswerte und absehbare Flächenentwicklung Bebauungspläne, Innenbereichssatzungen oder andere Planungsgrundlagen anstelle des Flächennut-

zungsplans ausreichend (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung (BSD)). Sollten sich neue Entwicklungen ergeben, könne eine Gemeinde jederzeit einen Flächennutzungsplan aufstellen (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Büro „Stadt- und Regionalplanung Wismar“). Es gebe jedoch auch Gemeinden, für die nachwievor eine andere Planungsgrundlage als der Flächennutzungsplan ausreiche. Zu beachten sei für diese Gemeinden, dass ein aufgestellter Bebauungsplan ohne Flächennutzungsplan bei der höheren Verwaltungsinstanz genehmigungspflichtig sei (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview AC Planergruppe).

## **STRATEGIEVARIANTE 2: STEUERUNG DER ORTSENTWICKLUNG ÜBER DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Die zweite Strategievariante zur Anwendung des Instruments Flächennutzungsplan besteht aus einer fundierten Ermittlung der Darstellungen und einem durch den Flächennutzungsplan dargestellten konzeptionellen Grundgedanken. Gemeinden mit einem kleineren Entwicklungsrahmen und eher geringeren Verwaltungskapazitäten nutzen in der Praxis häufig den Flächennutzungsplan als lenkendes Instrument für ihre Ortsentwicklung (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung (BSD)). Häufig gehe es in der Planungspraxis solcher Gemeinden um die rechtliche Absicherung von bereits existierenden Planungsideen. Zudem bestehen dort in der Regel keine komplexen Herausforderungen im Rahmen der Siedlungsflächenentwicklung. Die Ergründung von komplexeren Spannungsverhältnissen oder in Konkurrenz stehenden Flächennutzungen würde eine unabhängige Betrachtung der städtebaulichen Konzeption erfordern, wofür der Flächennutzungsplan als alleiniges Instrument eher ungeeignet sei. Trotzdem könne der Flächennutzungsplan bei überschaubaren Entwicklungen den geeigneten rechtlichen Rahmen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung darstellen. Hier könne sich in der Begründung zum Flächennutzungsplan mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans auseinandergesetzt werden und eine städtebauliche Konzeption entwickelt werden (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview AC Planergruppe). Steuert eine Gemeinde ihre Ortsentwicklung über den Flächennutzungsplan, nimmt die Begründung demnach eine wichtige Stellung ein. Die in Kapitel 5 „Flächennutzungsplan als Instrument“ beschriebenen Inhalte der Begründung sollten demnach beachtet werden: Eine ausführliche Sachverhaltsdarstellung, eine planerische Abwägung sowie die konzeptionellen Grundzüge (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung (BSD)). Zudem können im Flächennutzungsplan verschiedene Informationen im Rahmen der nachrichtlichen Übernahmen oder Kennzeichnungen zusammengefasst werden, sodass dieser die flächenbezogene Entwicklung abbilde (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview AC Planergruppe).

Eine flächenbezogene Entwicklung finde über die Darstellung von Bauflächen statt, wodurch Entwicklungsschwerpunkte gesetzt werden. Damit der Flächennutzungsplan diese Steuerungsfunktion entfalte, benötige es jedoch entwicklungsfähiger Flächen (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung (BSD)). Liegen die Entwicklungen einer Gemeinde eher in kleinteiligeren Nachverdichtungen oder in der Umnutzungen von Bestandsflächen, sei der Flächennutzungsplan eher ungeeignet, diese lenkend darzustellen. Auch könne der Flächennutzungsplan nicht über Maßnahmen entscheiden, die weniger räumlich seien (vgl. E.I. AC Planergruppe 2021).

Ein Vorteil der Steuerung der Ortsentwicklung über den Flächennutzungsplan sei, dass mit relativ geringem Aufwand Änderungen oder Ergänzungen vorgenommen werden können, welche sich aufgrund einer veränderten oder angepassten städtebaulichen Konzeption ergeben (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung (BSD)). Der Flächennutzungsplan sollte bei der Anwendung der „Strategievariante 2: Steuerung der Ortsentwicklung über den Flächennutzungsplan“ jedoch auch überarbeitet werden, sobald sich gemeindliche Entwicklungen ergeben. Dies könne beispielsweise schon nach fünf Jahren der Fall sein (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview AC Planergruppe).

### **STRATEGIEVARIANTE 3: STEUERUNG DER ORTSENTWICKLUNG DURCH ENTWICKLUNGSKONZEPTE**

Neben dem Verzicht auf den Flächennutzungsplan sowie der Steuerung der Ortsentwicklung allein durch den Flächennutzungsplan besteht die dritte Strategievariante aus der Kombination von unterschiedlichen Planungsinstrument der Ortsentwicklung. Grundsätzlich ist diese Strategie größeren Gemeinden oder Städten zu empfehlen, da diese in der Regel komplexen Herausforderungen unterlegen sind und zudem eine leistungsfähige Verwaltung mit ausreichenden Bearbeitungskapazitäten besitzen. Zudem sei dies allen Gemeinden zu empfehlen, deren Entwicklungserfordernisse weniger die Bodennutzung betreffen (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung (BSD)).

Ein wichtiges Qualitätsmerkmal des Flächennutzungsplans ist in diesem Fall eine vorangegangene, unabhängige Betrachtung aller Entwicklungsbedarfe. Dies könne durch unterschiedliche konzeptionelle oder strategische Vorarbeiten erzielt werden, wie beispielsweise durch Entwicklungskonzepte oder Masterpläne. Wie bereits beschrieben, sei dabei einzelfallabhängig zu entscheiden, inwiefern diese konzeptionelle Vorarbeit als themenübergreifendes Konzept oder durch verschiedene themenspezifische Gutachten erfolgen sollte (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Büro „Stadt- und Regionalplanung Wismar“). In jedem Fall dienen diese konzeptionellen Vorarbeiten einer verbesserten Kontinuität und Nachvollziehbarkeit der Entwicklungen (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview AC Planergruppe). Zudem verbessere ein formulierter, konzeptioneller Grundgedanke die Position der Stadt oder Gemeinde bei der Durchführung von Projekten, da deren Notwendigkeit sich besser begründen lasse (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung (BSD)). Zusammengefasst sei der Flächennutzungsplan im Rahmen vom „Strategieleitfaden 3: Steuerung der Ortsentwicklung durch Entwicklungskonzepte“ eher als Ergebnis oder Maßnahme aus der konzeptionellen Vorarbeit zu betrachten (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview AC Planergruppe).

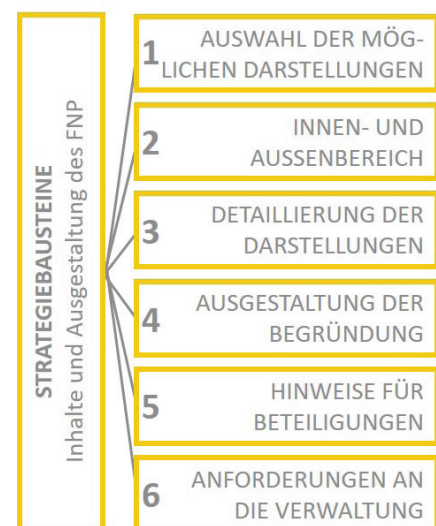
Ein Vorteil der vorab über informelle Konzepte gesteuerten Ortsentwicklung ist, dass diese informelle Konzepte in einem weniger regulierten rechtlichen Rahmen eingebunden sind und somit offener gestaltet werden können. Auch können dort Themen gleichwertig in die Ortsentwicklung miteinbezogen werden, die sich nicht räumlich verorten lassen (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung (BSD)). Eine intensive und regelmäßige Überprüfung der Entwicklungskonzepte sei hierbei wichtig für eine langfristig funktionierende Ortsentwicklung. Im Rahmen dessen sollte auch eine mögliche Anpassung der Darstellungen des Flä-

chennutzungsplans folgen, um die Veränderungen im Entwicklungskonzept formal abzusichern. In der Praxis erfolgen Änderungen, Ergänzungen oder Neuaufstellungen des Flächennutzungsplans insbesondere aufgrund der Wohnraumentwicklung, jedoch stellen auch ökologische Handlungsbedarfe vermehrt Anlässe zur Überarbeitung dar (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview AC Planergruppe). Ein weiterer Vorteil der Steuerung der Ortsentwicklung durch Entwicklungskonzepte liege darin, dass informelle Konzepte eine bessere Basis für den Einbezug der Bevölkerung bieten. Im Rahmen von Konzepten können Öffentlichkeitsbeteiligungen, Arbeitsgruppen oder sonstige Methoden genutzt werden, um die Bewohnerschaft in die Entwicklung der Stadt oder Gemeinde miteinzubeziehen (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Büro „Stadt- und Regionalplanung Wismar“).

Neben Entwicklungskonzepten als konzeptuelle Vorarbeit für den Flächennutzungsplan brauche eine Stadt oder Gemeinde ergänzend noch fachbezogene Konzepte oder Gutachten, die eine ähnliche Steuerungsfunktion wie die Bauleitplanung übernehmen. Wie bereits erläutert, bestehen in einer Stadt oder Gemeinde nämlich auch Handlungsbedarfe, welche sich nicht räumlich oder im Rahmen der Bauleitplanung steuern lassen. Die Umsetzung eines Entwicklungskonzepts sollte demnach neben der Bauleitplanung auch durch weiterführende Konzepte, Gutachten oder Machbarkeitsstudien erfolgen (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview AC Planergruppe). Ein Beispiel hierfür sei der Tourismus, welcher nur begrenzt durch den Flächennutzungsplan steuerbar sei. Hier seien als ergänzende Instrumente beispielsweise Fremdenverkehrssatzungen oder Steueranpassungen anzudenken (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung (BSD)). Außerdem müssen beispielsweise Fördergelder beschafft werden oder Investoren, Bauherren oder Erschließungsträger gefunden werden (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Büro „Stadt- und Regionalplanung Wismar“).

## 6.3 STRATEGIEN ZU DEN DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Neben den drei Strategievarianten zur Anwendung des Flächennutzungsplans im Rahmen der Ortsentwicklung bestehen verschiedene Empfehlungen zu konkreten Inhalten des Flächennutzungsplans. Folgend werden daher Strategiebausteine für die Darstellungsmöglichkeiten in Flächennutzungsplänen sowie zu ergänzenden Aspekten, wie der Begründung, Beteiligung sowie Verwaltung erläutert.



104 | Übersicht „Strategiebausteine“



## STRATEGIEBAUSTEIN 1: AUSWAHL DER MÖGLICHEN DARSTELLUNGEN

Der erste Strategiebaustein bezieht sich auf die Auswahl der Darstellungen eines Flächennutzungsplans. Auch wenn der Flächennutzungsplan grundsätzlich viele Darstellungen beinhalten kann, empfiehlt es sich, auf zwei wesentliche Kriterien bei der Auswahl der Darstellungen zu achten. Das erste Kriterium ist, dass bevorzugt Entwicklungen dargestellt werden, welche sich auf Flächen im kommunalen Eigentum befinden oder alternativ Flächen, auf deren Entwicklung die Gemeinde in irgendeiner Form Einfluss nehmen kann. Der Hintergrund ist, dass durch eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan Baurecht oder Bauerwartungsland erzeugt werde. Obwohl auch im späteren Bebauungsplanverfahren durch die Stadt oder Gemeinde noch Einfluss auf das Vorhaben genommen werden kann, könne durch Berücksichtigung dieses Kriteriums insbesondere für Städte oder Gemeinden mit beschränkten Entwicklungsflächenpotentialen eine frühzeitige Steuerung der gemeinnützigen Planung erreicht werden. Zu berücksichtigen sei hierbei die Möglichkeit der Gemeinde, durch geschickte Darstellungen im Flächennutzungsplan gewünschte Vorkaufsrechte einzuräumen (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung (BSD); vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview AC Planergruppe).

Das zweite Kriterium bezieht sich ebenfalls darauf, die Darstellungen in einem Flächennutzungsplan genau zu überdenken. Für die Praxis werde empfohlen, bevorzugt Entwicklungen darzustellen, welche der gemeindlichen Entwicklung entsprechen. Gemeindliche Ziele seien dabei beispielsweise die Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung oder der Erhalt von bedeutenden Naturräumen. Einzelinteressen können jedoch durchaus auch im Flächennutzungsplan Berücksichtigung finden. Bei diesen empfehle es sich jedoch, beispielsweise das Parallelverfahren für die Aufnahme in den Flächennutzungsplan zu nutzen. So könne die Stadt oder Gemeinde die Steuerungs-, Entwicklungs- und Ordnungsfunktion des Flächennutzungsplans optimal ausschöpfen. Zusammengefasst gelte, dass der Flächennutzungsplan nicht den Anspruch haben sollte, bei Neuaufstellung alle eventuellen zukünftigen Entwicklungen abzubilden (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung (BSD)).

## STRATEGIEBAUSTEIN 2: SIEDLUNGSFLÄCHEN IM INNEN- UND AUSSENBEREICH

Dieser Strategiebaustein thematisiert den Umgang mit Siedlungsflächen im Innen- sowie Außenbereich. Hier bieten sich für den Innen- sowie Außenbereich differenzierte Vor- und Nachteile, welche sich abhängig von der Ausgangslage jeder Stadt oder Gemeinde unterschiedlich stark ausprägen. Grundsätzlich gelte das Gebot der bevorzugten Innenentwicklung, da so eine nachhaltige Siedlungsentwicklung verfolgt werde und vermeidbarer Flächenverbrauch sowie die Zersiedelung vermieden werden (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview AC Planergruppe). Der Innenbereich biete zudem besondere Potentiale wie beispielsweise bei der Umnutzung von Brachflächen oder ehemaligen gewerblichen Flächen. Gleichzeitig bergen solche Vorhaben auch besondere Herausforderungen. Beispiele hierfür seien hohe Kosten für Umnutzungen, da unter anderem bestehende Gebäudesubstanz abgerissen oder Altlasten beseitigt werden müssen. Außerdem bestehe bei der Umnutzung von Flächen im

### 1 AUSWAHL DER MÖGLICHEN DARSTELLUNGEN

*Kriterium 1:*  
Flächen mit gemeindlichem Zugriff

*Kriterium 2:*  
Flächen für gemeindliche Zielverfolgung

105 | „Strategiebaustein 1: Auswahl der möglichen Darstellungen“

Innenbereich ein deutlich höherer Verwaltungsaufwand, welcher insbesondere für kleinere Gemeinden mit einer Verwaltung mit geringen personellen oder finanziellen Kapazitäten zu einer Herausforderung werden könne. Bei Vorhaben im Innenbereich sei daher zu prüfen, ob diese bei einer Neuaufstellung als zukünftige Entwicklungen aufgenommen oder im Parallelverfahren angepasst werden sollten. Insbesondere für Städte oder Gemeinden mit einer komplexeren Ausgangslage sowie einer leistungsschwächeren Verwaltung sollte beispielsweise die Anwendung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB genutzt werden. Im Rahmen dieses Verfahrens können Änderungen im Flächennutzungsplan aufgrund von konkreten Vorhaben durch Berichtigung angepasst werden. Zu beachten sei, dass jede Umnutzung einer Fläche eine Einzelfallentscheidung darstelle, für die gegebenenfalls Verträge geschlossen, mit Besitzern verhandelt oder die Öffentlichkeit beteiligt werden sollte. Hier sollte jede Stadt oder Gemeinde für sich die Vor- und Nachteile abwägen (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Büro „Stadt- und Regionalplanung Wismar“).

## 2 INNEN- UND AUSSENBEREICH

Innenbereich:

- + Bevorzugte Entwicklung
- Schwierigere Entwicklung: Planung, Kosten, Verwaltungsaufwand

Außenbereich:

- + Einfache Realisierung / Beplanung
- Flächenverbrauch, Zersiedelung

106 | „Strategiebaustein 2: Siedlungsflächen im Innen- und Außenbereich“

Auch der Außenbereich kann das Mittel der Wahl bei der Entwicklung einer Stadt oder Gemeinde sein. Obwohl der Innenbereich bei der Entwicklung bevorzugt werden soll, kann in einigen Städten oder Gemeinden auch die Entwicklung des Außenbereichs ausnahmsweise eine sinnvolle Lösung für bestehende Herausforderung darstellen. Beispiele hierfür können die Entwicklung von Wohnbauflächen in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt sein oder Gewerbe- sowie Versorgungsflächen. Ein wesentlicher Vorteil der Entwicklung von Flächen im Außenbereich sei, dass diese, anders als Flächen im Innenbereich, unkomplizierter umzunutzen seien. Außerdem können dort ausnahmsweise für die Stadt oder Gemeinde wichtige Nutzungen untergebracht werden, welche beispielsweise unverträglich mit der Wohnnutzung seien. Diesen Vorteilen stehen jedoch verschiedene Nachteile in der Praxis gegenüber. Zum einen sei der Zugriff von Außenbereichsflächen unmittelbar von den Darstellungen des Landschaftsplan abhängig. Stelle dieser beispielsweise einen Schutzstatus für eine Fläche dar, sei diese in der Regel nicht überplanbar (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung (BSD)). Zum anderen seien die Reduzierung von Zersiedelung und die Reduzierung des Flächenverbrauchs übergeordnete Ziele. Zeitgleich erfordere das Planen im Außenbereich, dass Flächen für Ausgleichsmaßnahmen vorgehalten werden (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview AC Planergruppe).

### STRATEGIEBAUSTEIN 3: DETAILLIERUNG DER DARSTELLUNGEN

Der Gesetzgeber eröffnet die Möglichkeit im Flächennutzungsplan auch detaillierte Darstellungen zu treffen. Beispielsweise können neben Bauflächen auch Baugebiete dargestellt werden, welche eine deutlich stärkere Differenzierung der zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen besitzen (siehe Kapitel 5.2.3 „Darstellungsmöglichkeiten und Begründung“). Zu beachten hierbei sei jedoch, dass ein hoher Detaillierungsgrad der Aufgabe des Flächennutzungsplan widersprechen könne, da dieser grundsätzlich die grobe städtebauliche Konzeption abbilden solle (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview AC Planergruppe). Eine Festsetzung von Baugebieten sei daher grundsätzlich nicht sinnvoll, um die Unverbindlichkeit des Flächennutzungsplans zu erhalten (vgl. Anhang IIIb

Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung (BSD)). Zusätzlich fehle dem Flächennutzungsplan eine rechtliche Bindungswirkung, welche auch nicht durch detailliertere Darstellungen erzeugt werden könne (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Büro „Stadt- und Regionalplanung Wismar“). Eine Konkretisierung von Flächen sollte im Allgemeinen im Bebauungsplan erfolgen, da dieser den verbindlichen Bauleitplan darstelle (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung (BSD)).

Zudem stelle sich eine stärkere Detaillierung der Darstellungen in der Praxis häufig schwierig dar, da diese konkrete Entscheidungen für die Entwicklung der nächsten 15 Jahre voraussetzen. Fraglich sei, inwiefern eine Stadt oder Gemeinde in der Lage sei, so weit für die Zukunft konkrete Bodennutzungen festzulegen (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview AC Planergruppe). Zusätzlich können Uneinigkeiten zwischen Politik und Verwaltung eine Konkretisierung der Darstellungen des Flächennutzungsplan erschweren. Ein Risiko eines zu hohen Detaillierungsgrads sei zudem, dass Veränderungen in den Entwicklungszielen eine Änderung des Flächennutzungsplan erforderlich machen und somit einen unnötigen Verwaltungsaufwand erzeugen (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Büro „Stadt- und Regionalplanung Wismar“). Zugunsten der Flexibilität des Flächennutzungsplans sei daher zu empfehlen, dass konkrete Ideen eher in der Herleitung der Bauflächen dokumentiert werden, was eine zentrale Aufgabe der Begründung zum Flächennutzungsplan sei (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview AC Planergruppe).

Obwohl die Nutzung von Detaillierungen im Flächennutzungsplan grundsätzlich nicht empfohlen wird, lassen sich einige Ausnahmen von dieser Regel machen. Eine höhere Detaillierung könne beispielsweise bei kleineren Gemeinden mit bereits bestehenden, konkreten Vorstellungen sinnvoll sein. Bei diesen könne es sich beispielsweise um konkretisierte Sondergebiete oder Mischbauflächen handeln. Ein weiterer Vorteil einer konkreten Darstellung könne auch eine verbesserte Anschaulichkeit für die Öffentlichkeit sein. Außerdem helfe eine frühe Konkretisierung dabei, erkannten Problematiken frühzeitig entgegenzuwirken. Häufige Beispiele hierfür finden sich in Gemeinden, die durch den Tourismus geprägt seien (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Büro „Stadt- und Regionalplanung Wismar“). Diese können beispielsweise eine Siedlungsfläche als Sondergebiet für Hotels darstellen, um so besser die zukünftige Bettenzahl festzusetzen (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung (BSD)).

### 3 DETAILLIERUNG DER DARSTELLUNGEN

Keine Detaillierung:  
+ Nur Grundzüge der Planung darstellen  
+ Sinnvolle planerische Vorbereitung der Ortsentwicklung  
+ Begründung für Ausführungen und Herleitungen nutzen

Detaillierung:  
+ ggf. sinnvoll bei bestehenden Vorhaben, kleineren Gemeinden ohne zu komplexe Ausgangslage  
+ Möglichkeit frühzeitig zu lenken, z.B. im Bereich Tourismus  
- Geht über Grünzüge hinaus  
- Verwaltungsaufwand und Unsicherheit durch zu langfristige Perspektive

107 | „Strategiebaustein 3: Detaillierung der Darstellungen“

## STRATEGIEBAUSTEIN 4: AUSGESTALTUNG DER BEGRÜNDUNG

Der nächste Strategiebaustein umfasst die Begründung als ergänzenden Teil des Flächennutzungsplans. Im Rahmen der drei Strategievarianten zur Anwendung des Instruments Flächennutzungsplan (siehe

Kapitel 6.2 „Strategien zur Nutzung des Instrumentes Flächennutzungsplan) wurde bereits auf die Rolle der Begründung eingegangen. Eine besondere Bedeutung der Begründung liege demnach in einer ausführlichen Herleitung und Begründung der im Flächennutzungsplan abgebildeten Entwicklungen (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview AC Planergruppe).

Zu beachten sei jedoch, dass sich die Bedeutung der Begründung abhängig von der individuellen Planungsstrategie der Stadt oder Gemeinde zeige. Steuere eine Gemeinde ihre Entwicklung beispielsweise überwiegend über das Instrument Flächennutzungsplan, nehme die Begründung als beigefügtes Dokument eine besondere Stellung ein. Sie biete in solchen Fällen den Raum, die dargestellten sowie angestrebten Entwicklungen im Hintergrund festzuhalten und zu begründen. Spiele hingegen in einer Stadt oder Gemeinde der Flächennutzungsplan als Instrument zur Ortsentwicklung eine untergeordnete Rolle, nehme auch die Bedeutung der ausformulierten Herleitungen und Entwicklungen in der Begründung ab. Somit obliege jeder Stadt oder Gemeinde selbst, die genaue Aufgabe der Begründung abhängig von den durch den Flächennutzungsplan verfolgten Zielen zu überprüfen (vgl. ebd.).

#### 4 AUSGESTALTUNG DER BEGRÜNDUNG

##### Variante 1:

Begründung zentrale Rolle, wenn Ortsentwicklung durch den FNP

##### Variante 2:

Begründung geringere Rolle, wenn begleitende informelle Konzeptionen entwickelt werden

108 | „Strategiebaustein 4: Ausgestaltung der Begründung“

### STRATEGIEBAUSTEIN 5: HINWEISE FÜR BETEILIGUNGEN

Wie bereits in Kapitel 5.2.2 „Gesetzliche Verankerung und Verfahren“ beschrieben, umfassen die verschiedenen Verfahren für Neuaufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen des Flächennutzungsplans eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie eine Öffentlichkeitsbeteiligung.

Im Rahmen der verpflichtenden Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sei es von Bedeutung, dass erkannte Konflikte frühzeitig mit Akteur:innen und Behörden gelöst werden. Das Ziel sollte sein, dass eine einvernehmliche Stellungnahme mit den geplanten Darstellungen und Zielsetzungen eingeholt werde. So könne die Bindungswirkung des Flächennutzungsplans gestärkt werden und seine Steuerungs-, Entwicklungs- und Ordnungsfunktion gesichert werden. Wichtig sei, dass alle relevanten Akteure und Akteurinnen einer Stadt oder Gemeinde beteiligt werden wie beispielsweise Wirtschaftsvereinigungen, Seniorenbeiräte oder sonstige Bürgervereine (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung (BSD)).

#### 5 HINWEISE FÜR BETEILIGUNGEN

##### Kriterium 1:

Im Rahmen des FNP immer ausführlich TöB und Öffentlichkeit beteiligen

##### Kriterium 2:

Ergänzende Beteiligung der Öffentlichkeit erforderlich

109 | „Strategiebaustein 5: Hinweise für Beteiligungen“

Hinterfragt werden sollte in diesem Kontext jedoch die Öffentlichkeitsbeteiligung, bei welcher alle Interessierten eine Stellungnahme zum Verfahren einreichen können. Diese müssen im Rahmen der Abwägung aufgenommen werden und können gegebenenfalls zu einer erneuten Überarbeitung des Entwurfes zum Flächennutzungsplan führen. Somit sei auch die Öffentlichkeitsbeteiligung ein wichtiger Bestandteil des Flächennutzungsplans. Im Sinne einer transparenten, nachvollziehbaren und mit der



Bevölkerung abgestimmten Planung sei jedoch zu empfehlen, diese Öffentlichkeitsbeteiligung weiter zu fassen, als es das Verfahren zum Flächennutzungsplan vorsehe. Auf der Konzeptebene seien hierfür größere Beteiligungsspielräume vorhanden, da hier auch schon frühzeitig bei der Konzeptentwicklung der Ortsentwicklung sowie zu bestimmten Vorhaben informiert und beteiligt werden könne. Werden frühzeitigere, informelle Beteiligungen der Öffentlichkeit zu den formalen Beteiligungsstufen addiert, könne langfristig eine transparentere und abgestimmtere Planung verwirklicht werden. Zudem könne der Flächennutzungsplan so als Steuerungsinstrument mehr Anerkennung in der Bevölkerung erfahren (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Büro „Stadt- und Regionalplanung Wismar“).

## STRATEGIEBAUSTEIN 6: ANFORDERUNGEN AN DIE VERWALTUNG

Bei der Ortsentwicklung sowie der Handhabung des Instrumentes Flächennutzungsplan spielen die Verwaltungen von Städten oder Gemeinden eine zentrale Rolle. Während Städte und größere Gemeinden in der Regel einen umfassenden Verwaltungsstab ausweisen können, stehen insbesondere kleinere Gemeinden vor besonderen verwaltungstechnischen Herausforderungen. Wenn sich eine Gemeindeverwaltung nicht auf Verwaltungskapazitäten eines zugehörigen Amtes verlassen könne, verschärfe sich diese Herausforderung zusätzlich (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung (BSD)).

Zusammengefasst lassen sich zwei Kriterien herausstellen, die eine funktionierende und effiziente Verwaltungsarbeit bedingen. Das erste Kriterium ist das Vorhandensein von ausreichenden personellen Kapazitäten in einer Gemeinde. Viele ländlich geprägte Gemeinden haben in der Praxis Schwierigkeiten ihre Stellen mit geeignetem Fachpersonal zu besetzen. Hinzu komme, dass Gemeinde oft auch finanziell nicht für das benötigte Fachpersonal sorgen können. Besonders betroffen seien hierbei beispielsweise amtsfreie Gemeinde, welche in der Gemeindeverwaltung noch zusätzlich die Aufgabenbereiche eines Amtes übernehmen müssen. Das zweite Kriterium für eine effiziente Verwaltungsarbeit ist die Kontinuirlichkeit des Handelns. Beispielsweise benötigen Umstrukturierungen oder Umnutzungen in der Ortsentwicklung einen langen Atem und vorausschauendes Handeln, um die Vorhaben anzustoßen, zu planen, durchzuführen und fertigzustellen. Dieser Prozess könne sich in vielen Fällen über Wahlperioden oder personelle Besetzungen hinaus ziehen. Auch das langfristige und zielgerichtete Verfolgen einer beschlossenen Entwicklungsstrategie erfordere eine gewisse Kontinuirlichkeit der Verwaltung. Obwohl kleinere Gemeinden in ihrer Entwicklung stark durch das Engagement von Einzelpersonen getragen werden, sollte auf die Einführung von kontinuierlichen und personenunabhängige Prozessen geachtet werden (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview Büro „Stadt- und Regionalplanung Wismar“).

6

### ANFORDERUNGEN AN DIE VERWALTUNG

#### *Kriterium 1:*

Personelle Kapazität:

- + Langfristig für ausreichend Fachpersonal sorgen
- + Externe als Unterstützung beauftragen, wenn Verwaltungskapazität nicht ausreicht

#### *Kriterium 2:*

Kontinuität der Verwaltungsarbeit:

- + Kontinuierliches Handeln erforderlich
- + Langfristiges verfolgen einer stringenten Ortsentwicklung (über Einzelpersonen und Wahlperioden hinaus)

110 | „Strategiebaustein 6: Anforderungen an die Verwaltung“

Betroffene Gemeinden können sich bei fehlender Fachkompetenz beispielsweise durch den Einbezug von Planungsbüros behelfen, welche in Zusammenarbeit mit der Verwaltung bestimmte Aufgaben wie beispielsweise die Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes übernehmen können. Wichtig sei hierbei jedoch ebenso die Kontinuität der Verwaltung, da solche Planungen schnell in der Schublade landen können (vgl. Anhang IIIb Gesprächsprotokolle Expert:innengespräche, Interview AC Planergruppe).

## 6.4 ZUSAMMENFASSUNG DER STRATEGISCHEN LEITFÄDEN

---

In den vorangegangenen Kapiteln wurden unabhängig voneinander drei Strategievarianten zur Anwendung und Einbettung des Flächennutzungsplans als Instrument für die Ortsentwicklung sowie insgesamt sechs Strategiebausteine für die Inhalte des Flächennutzungsplans betrachtet. Das folgende Kapitel fügt die Strategievarianten und Strategiebausteine zu gesamtheitlichen Strategieleitfäden zusammen, in die sich Städte und Gemeinden einordnen und Empfehlungen zum Umgang mit dem Flächennutzungsplan ablesen können.

Die Auswahlkriterien, an denen sich Städte oder Gemeinden zunächst in eine der drei Strategieleitfäden einordnen können, sind die Größe ihrer Verwaltungseinheit, der vorhandene Grad an Komplexität der städtebaulichen oder konzeptuellen Herausforderungen sowie die Leistungsstärke ihrer Verwaltung.

Die Größe der Verwaltungseinheit meint insbesondere die Bevölkerungszahl, die sich im Wirkungsfeld einer Verwaltung befindet. Der Begriff Verwaltung wird hier synonym für die bestehenden Behörden, die Bürgermeister:innen sowie die Gemeinde- oder Stadtvertretung genutzt. Die Beurteilung der „Größe“ einer Stadt oder Gemeinde ist hierbei jedoch weniger an objektiven Maßstäben, wie der Fläche oder Bevölkerungszahl festzumachen, sondern richtet sich nach einem subjektiven Empfinden, welche im engen Zusammenhang mit der Komplexität der Entwicklungsanforderung steht. Indikatoren für eine „kleinere Gemeinde“ können beispielsweise sehr geringe Bevölkerungszahlen im Verhältnis zur umliegenden Region oder die Lage im ländlichen Raum fernab von Ballungsräumen sein. Auch die Einstufung ins zentralörtliche System kann einen Anhaltspunkt für die Beurteilung sein.

Der Grad an Komplexität der städtebaulichen oder konzeptuellen Herausforderung sollte ebenfalls für den Einzelfall gemessen werden. Einen geringeren Grad an Komplexität können beispielsweise Städte oder Gemeinden mit wenigen gravierenden oder konkurrierenden Herausforderungen ausweisen. Gravierende oder konkurrierende Herausforderungen können beispielsweise Mängel in der Wohnraumversorgung, hohe Bodenpreise, wachsender Tourismus oder abwandernde Versorgungsinfrastrukturen sein. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Städte aufgrund ihrer Größe und Ausgangslage immer vor komplexen städtebaulichen oder konzeptuellen Herausforderungen stehen.

Die Leistungsstärke einer Verwaltung wird anhand der personellen und finanziellen Ausstattung gemessen. Kann eine Stadt oder Gemeinde ausreichendes Fachpersonal vorweisen und besitzt sie eine realistische Möglichkeit, bei Bedarf jederzeit auf zusätzliches Fachpersonal zurückzugreifen, ist eine Stadt oder Gemeinde grundsätzlich personell leistungsstark. Faktoren, die darüber hinausgehen wie beispielsweise

das Engagement oder die persönliche Leistungsbereitschaft von Mitarbeiter:innen, werden hier aufgrund einer benötigten Vereinfachung nicht berücksichtigt. Eine gute finanzielle Ausstattung ist ebenfalls für den Einzelfall zu bewerten. Anhaltspunkte für eine leistungsstarke Verwaltung sind hierbei regelmäßige Einnahmen aus Steuern wie zum Beispiel der Gewerbesteuer, sodass Maßnahmen und Projekte über die Grundleistung einer Verwaltung hinaus (siehe Kapitel 4.7 „Gemeindeleben und Ortsbild“) finanziert werden könnten.

Diese Auswahlkriterien sind als Orientierungshilfen zu betrachten und demnach nicht allgemeingültig für alle Städte oder Gemeinden. In welchen Strategieleitfaden eine Stadt oder Gemeinde einzuordnen ist, muss daher anhand der vorgestellten Auswahlkriterien individuell abgewogen werden. Beispielsweise können auch kleinere Gemeinden vor komplexen Herausforderungen in der Ortsentwicklung stehen und gleichzeitig eine leistungsschwächere Verwaltung besitzen. Folgend werden die Empfehlungen aus den Strategiebausteinen für alle drei Strategievarianten in Form von drei Strategieleitfäden zusammengefasst.

## **STRATEGIELEITFADEN 1: GEMEINDEN OHNE FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

# 1

### BESCHREIBUNG

Der „Strategieleitfaden 1: Gemeinden ohne Flächennutzungsplan“ ist für Gemeinden geeignet, die ohne Flächennutzungsplanung auskommen.

### AUSWAHLKRITERIEN

Diese Variante ist vorzugsweise von kleinen Gemeinden zu nutzen, die keine wesentliche Entwicklungen aufweisen. Ein Anhaltspunkt zur Auswahl dieser Variante ist zudem, dass keine leistungsfähige Verwaltung vorhanden ist. In dieser Konstellation werden kleine Ortschaften oft ausschließlich durch Bürgervorsteher:innen und ehrenamtlich Tätige verwaltet. Der verwaltungstechnische Bezug zum zuständigen Amt ist hier oftmals sehr ausgeprägt.

### STRATEGIEBAUSTEIN 1: AUSWAHL DER MÖGLICHEN DARSTELLUNGEN

Dieser Baustein ist für diese Variante unerheblich, da kein Flächennutzungsplan aufgestellt wird.

### STRATEGIEBAUSTEIN 2: SIEDLUNGSFLÄCHEN IM INNEN- UND AUSSENBEREICH

Dieser Baustein ist für diese Variante unerheblich, da kein Flächennutzungsplan aufgestellt wird.

### STRATEGIEBAUSTEIN 3: DETAILLIERUNG DER DARSTELLUNGEN

Dieser Baustein ist für diese Variante unerheblich, da kein Flächennutzungsplan aufgestellt wird.

### STRATEGIEBAUSTEIN 4: AUSGESTALTUNG DER BEGRÜNDUNG

Dieser Baustein ist für diese Variante unerheblich, da kein Flächennutzungsplan aufgestellt wird.

### STRATEGIEBAUSTEIN 5: HINWEISE FÜR BETEILIGUNGEN

Obwohl keine wesentlichen Entwicklungen möglich oder abzusehen sind, kann die Kommunikation mit den Bewohnenden trotzdem von Bedeutung sein. Es ist demnach zu empfehlen, in regelmäßigen Abständen der Einwohnerschaft die Möglichkeit zu geben, Wünsche, Ideen oder Anmerkungen zu äußern. Auch wenn keine flächenhaften Entwicklungsbedarfe bestehen, können trotzdem qualitative oder kleinteilige Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensqualität durchgeführt werden wie beispielsweise die Installation von Mitfahrbänken zur Verbesserung der Mobilität oder ortsbildfördernde Begrünungen des öffentlichen Raums.

### STRATEGIEBAUSTEIN 6: ANFORDERUNGEN AN DIE VERWALTUNG

Die fachkundigen Ansprechpartner:innen für Gemeinden des „Strategieleitfadens 1: Gemeinden ohne Flächennutzungsplan“ finden sich im zuständigen Amt, in der Samtgemeinde oder auf Kreisebene. Die gemeindeinterne Verwaltung sollte hier auf einen regen Austausch und intensive Kommunikation mit diesen höheren Instanzen achten. Die erforderliche Kontinuität der Verwaltungsarbeit bezieht sich hier vornehmlich auf das Einholen von Informationen und dem genannten Austausch mit der Bevölkerung vor Ort sowie der höheren Verwaltungsebene.

## STRATEGIELEITFADEN 2: STEUERUNG DER ORTSENTWICKLUNG ÜBER DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

# 2

#### BESCHREIBUNG

Der „Strategieleitfaden 2: Steuerung der Ortsentwicklung über den Flächennutzungsplan“ umfasst Städte oder Gemeinden, die den Flächennutzungsplan als zentrales und alleiniges Instrument zur Ortsentwicklung nutzen.

#### AUSWAHLKRITERIEN

Dieser Strategieleitfaden ist grundsätzlich Städten oder Gemeinden aller Größenordnungen zu empfehlen, sofern diese einen überschaubaren Entwicklungsrahmen mit weniger komplexen Herausforderungen und Spannungsfeldern aufweisen. Außerdem ist der „Strategieleitfaden 2: Steuerung der Ortsentwicklung über den Flächennutzungsplan“ für Städte oder Gemeinden mit einer personell oder finanziell weniger gut ausgestatteten Verwaltung vorteilhaft.

### STRATEGIEBAUSTEIN 1: AUSWAHL DER MÖGLICHEN DARSTELLUNGEN

Bei der Auswahl der möglichen Darstellungen im Flächennutzungsplan sind die folgenden Kriterien zu berücksichtigen. Zum einen sollten neben dem Ist-Zustand insbesondere Entwicklungen im Flächennutzungsplan dargestellt werden, die auf Flächen mit einem gewissen gemeindlichen Zugriff liegen. Be-



sonders vorteilhaft sind hier Flächen, die sich im kommunalen Eigentum befinden. Zum anderen sollten bevorzugt Entwicklungen abgebildet werden, welche der gemeindlichen Zielverfolgung dienen sowie dem konzeptionellen Grundgedanken der Entwicklung entsprechen. Einzelinteressen wie beispielsweise von Investoren oder Privatpersonen sind zu vernachlässigen. Für diese empfiehlt es sich, gegebenenfalls eine nachträgliche Berichtigung des Flächennutzungsplans vorzunehmen.

#### STRATEGIEBAUSTEIN 2: SIEDLUNGSFLÄCHEN IM INNEN- UND AUSSENBEREICH

Die Entwicklungsvorhaben sollten bevorzugt im Innenbereich umgesetzt werden. Ob und inwiefern auch Entwicklungen im Außenbereich im Flächennutzungsplan dargestellt werden, hängt von der individuellen Ausgangslage und den städtebaulichen Fragestellungen der Stadt oder Gemeinde ab.

#### STRATEGIEBAUSTEIN 3: DETAILLIERUNG DER DARSTELLUNGEN

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sollten im Sinne seiner Aufgabe möglichst wenige Detaillierungen aufweisen. Detaillierungen wie beispielsweise die Darstellung von Baugebieten statt Bauflächen sind mit einem höheren Verwaltungsaufwand verbunden, da hierfür ein weitergehender planerischer Blick in die Zukunft erfolgen muss. Bei der Darstellung von bereits bekannten anstehenden Vorhaben kann jedoch der Verwaltungsaufwand gering gehalten werden und es besteht ein geringeres Risiko, dass voreilige Konkretisierungen des Flächennutzungsplans im Nachgang berichtigt werden müssen.

#### STRATEGIEBAUSTEIN 4: AUSGESTALTUNG DER BEGRÜNDUNG

Die Begründung als begleitendes Instrument zum Flächennutzungsplan nimmt bei diesem Strategieleitfaden eine zentrale Rolle ein. Da sich die Stadt oder Gemeinde bei der Steuerung ihrer Entwicklung vornehmlich auf den Flächennutzungsplan stützt, sollte die Begründung unbedingt die in Kapitel 5.2.3 „Darstellungsmöglichkeiten und Begründung“ beschriebenen Anforderungen erfüllen. Die Begründung im Rahmen dieses Strategieleitfadens dient der Darstellung von Sachinhalten, der Herleitung der Entwicklungsstrategie sowie der Abwägung aller relevanter Belange.

#### STRATEGIEBAUSTEIN 5: HINWEISE FÜR BETEILIGUNGEN

Im Rahmen der Verfahren zur Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans ist eine Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit vorgesehen. Städte oder Gemeinden mit weniger komplexen Herausforderungen in der Entwicklung ist zu empfehlen, über eine ergänzende, informelle Beteiligung der Öffentlichkeit nachzudenken. So können frühzeitig verschiedene Interessenlagen aufgedeckt werden und das spätere Verfahren zum Flächennutzungsplan stößt gegebenenfalls auf einen geringeren Widerstand bei der Bevölkerung.

#### STRATEGIEBAUSTEIN 6: ANFORDERUNGEN AN DIE VERWALTUNG

Die Aufrechterhaltung der benötigten Verwaltungskapazitäten sowie das kontinuierliche Handeln der Stadt oder Gemeinde sind auch hier zentrale Anforderungen für eine funktionierende Ortsentwicklung.

## **STRATEGIELEITFADEN 3:**

### **STEUERUNG DER ORTSENTWICKLUNG DURCH ENTWICKLUNGSKONZEPTE**

# 3

#### BESCHREIBUNG

Der „Strategieleitfaden 3: Steuerung der Ortsentwicklung durch Entwicklungskonzepte“ umfasst die Nutzung von verschiedenen Steuerungsinstrumenten für die Ortsentwicklung. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Kontext als eine mögliche Maßnahme der Ortsentwicklung zu verstehen, bei der es vornehmlich um die rechtliche Absicherung von Entwicklungen geht.

#### AUSWAHLKRITERIEN

Dieser Strategieleitfaden ist unabhängig von der Verwaltungsgröße einer Stadt oder Gemeinde ein geeignetes Mittel zur Steuerung der gemeindlichen Entwicklung. Bei diesem Strategieleitfaden kommt es vielmehr auf die Komplexität der Ausgangslage und der planerischen Herausforderung an. Er wird Städten oder Gemeinden empfohlen, die verschiedenen, gegebenenfalls konkurrierenden Nutzungsansprüchen oder Themenfeldern ausgesetzt sind oder durch räumliche oder sozioökonomische Bedingungen vor besonderen Handlungserfordernisse stehen. Diese Ausgangslage tritt besonders häufig bei Städten oder größeren Gemeinden auf, die in der Regel eine entsprechend leistungsstarke Verwaltung besitzen, um diesen vielfältigen Herausforderungen gerecht zu werden.

#### STRATEGIEBAUSTEIN 1: AUSWAHL DER MÖGLICHEN DARSTELLUNGEN

Bei der Auswahl der möglichen Darstellungen im Flächennutzungsplan sind die folgenden Kriterien zu berücksichtigen. Zum einen sollten neben dem Ist-Zustand insbesondere Entwicklungen im Flächennutzungsplan dargestellt werden, die auf Flächen mit einem gewissen gemeindlichen Zugriff liegen. Besonders vorteilhaft sind hier Flächen, die sich im kommunalen Eigentum befinden. Zum anderen sollten bevorzugt Entwicklungen abgebildet werden, welche der gemeindlichen Zielverfolgung dienen sowie dem konzeptionellen Grundgedanken der Entwicklung entsprechen. Einzelinteressen wie beispielsweise von Investoren oder Privatpersonen sind zu vernachlässigen. Für diese empfiehlt es sich, gegebenenfalls eine nachträgliche Berichtigung des Flächennutzungsplans vorzunehmen.

#### STRATEGIEBAUSTEIN 2: SIEDLUNGSFLÄCHEN IM INNEN- UND AUSSENBEREICH

Die Entwicklungsvorhaben sollten bevorzugt im Innenbereich umgesetzt werden. Ob und inwiefern auch Entwicklungen im Außenbereich im Flächennutzungsplan dargestellt werden, hängt von der individuellen Ausgangslage und den städtebaulichen Fragestellungen der Stadt oder Gemeinde ab.

#### STRATEGIEBAUSTEIN 3: DETAILLIERUNG DER DARSTELLUNGEN

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sollten im Sinne seiner Aufgabe möglichst wenige Detaillierungen aufweisen. Detaillierungen wie beispielsweise die Darstellung von Baugebieten statt Bauflächen sind mit einem höheren Verwaltungsaufwand verbunden, da hierfür ein weitergehender planerischer Blick in die Zukunft erfolgen muss. Gemeinden und Städte mit komplexen Ausgangslagen und Herausforderungen können zwar die benötigte Leistungsstärke der Verwaltung besitzen, um sich mit dem konzept-

tionellen Gedanken hinter den Detaillierungen zu befassen, trotzdem sind detaillierte Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht zu empfehlen. Aufgrund der gegebenenfalls vielfältigen Nutzungsansprüche und konkurrierenden Entwicklungsinteressen ist ein besonderes Risiko gegeben, dass sich bestehende Planungen verändern und somit der Flächennutzungsplan später angepasst werden muss. Gemeinden und Städte sollten daher die vorhandenen Verwaltungskapazitäten vorzugsweise in andere Steuerungsinstrumente, die unter Umständen für eine detaillierte Darstellung von Entwicklungsvorhaben besser geeignet sind, investieren.

#### STRATEGIEBAUSTEIN 4: AUSGESTALTUNG DER BEGRÜNDUNG

Die Begründung als begleitendes Instrument des Flächennutzungsplans besitzt für diesen Strategieleitfaden zwar eine gewisse Bedeutung, jedoch kann der Fokus auf die textliche Begründung zu den Darstellungen reduziert werden. Grund hierfür ist, dass der Flächennutzungsplan nicht das zentrale Instrument zur Ortsentwicklung ist, sondern konzeptionelle Überlegungen sowie eine Erhebung der differenzierten Herausforderungen und Handlungsbedarfe bereits im Vorfeld die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde lenken. Der Flächennutzungsplan ist vermehrt als Instrument zur rechtlichen Absicherung zu verstehen, der nicht den Anspruch erhebt, die zentralen Entwicklungsanstöße zu geben. Grund hierfür ist, dass durch den Einsatz unterschiedlicher Instrumente dem komplexen Entwicklungsrahmen der Gemeinde oder Stadt besser Rechnung getragen wird.

#### STRATEGIEBAUSTEIN 5: HINWEISE FÜR BETEILIGUNGEN

Im Rahmen der Verfahren zur Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans ist eine Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit vorgesehen. Städte oder Gemeinden mit komplexen Herausforderungen und Spannungsfeldern ist darüber hinaus unbedingt die Nutzung von weiteren, informellen Information-, Kommunikations- sowie Beteiligungswerkzeugen zu empfehlen. Dies ist von besonderer Bedeutung, da nur so die komplexen Herausforderungen der Stadt oder Gemeinde verträglich mit den Interessen der Bevölkerung und lokalen Akteur:innen bewältigt werden können.

#### STRATEGIEBAUSTEIN 6: ANFORDERUNGEN AN DIE VERWALTUNG

Die Aufrechterhaltung der benötigten Verwaltungskapazitäten sowie das kontinuierliche Handeln der Stadt oder Gemeinde sind auch hier zentrale Anforderungen für eine funktionierende Ortsentwicklung. Bei der Nutzung von alternativen oder informellen Steuerungsinstrumenten ist zu empfehlen, dass externe Sachverständige in die Verwaltungsarbeit einbezogen werden. Diese können unabhängige Gutachten oder Studien erstellen sowie bei Bedarf bei der Entwicklung des konzeptionellen Entwicklungsziels der Stadt oder Gemeinde unterstützen. Da informelle Konzepte, Gutachten oder Studien im Gegensatz zur Bauleitplanung weniger rechtliche Bindungswirkung entfalten, ist hier besonders das kontinuierliche Handeln der Stadt oder Gemeinde gefordert. Unabhängig von Wahlperioden oder vom Engagement von Einzelpersonen sollten informelle Konzepte stringent berücksichtigt werden.



111 | Übersicht Strategieleitfäden



## BEANTWORTUNG DER ZWEITEN FORSCHUNGSFRAGE

# **INWIEFERN IST DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GEEIGNET, DIE ZUKÜNFTIGE ORTSENTWICKLUNG EINER GEMEINDE ZU STEUERN?**

---

Die dargestellten Strategieleitfäden stellen eine Orientierungshilfe für den empfohlenen Umgang mit dem Flächennutzungsplan im Rahmen der Ortsentwicklung dar. Sie zeigen auf, dass abhängig von der Größe der Verwaltungseinheit, dem Grad an Komplexität der städtebaulichen oder konzeptuellen Herausforderung sowie abhängig von der Leistungsstärke einer Verwaltung das Instrument Flächennutzungsplan unterschiedlich gut dafür geeignet ist, die Ortsentwicklung einer Gemeinde zu steuern.

Grundsätzlich lässt sich feststellen, dass der „Strategieleitfaden 1: Gemeinden ohne Flächennutzungsplan“ sich von den übrigen beiden Strategieleitfäden abhebt. Er beschreibt die Ortsentwicklung ganz ohne Flächennutzungsplan, sodass die Mehrheit der Strategiebausteine keine direkte Anwendung finden. Dennoch stellt er einen wertvollen Ansatz für Gemeinden mit keiner wesentlichen Entwicklungsperspektive dar, da diesen so deutlich gemacht werden kann, welche Verwaltungsaufgaben trotzdem zu erfüllen sind. Der „Strategieleitfaden 2: Steu-

erung der Ortsentwicklung über den Flächennutzungsplan“ und der „Strategieleitfaden 3: Steuerung der Ortsentwicklung durch Entwicklungskonzepte“ weisen deutlich mehr Überschneidungen miteinander und ähnliche Handlungsempfehlungen auf. Bei beiden Strategieleitfäden nimmt der Flächennutzungsplan Steuerungsaufgaben für die Stadt oder Gemeinde wahr. Der wesentliche Unterschied besteht jedoch darin, dass beim „Strategieleitfaden 3: Steuerung der Ortsentwicklung durch Entwicklungskonzepte“ die Bedeutung des Flächennutzungsplans als Steuerungsinstrument für die Ortsentwicklung vermehrt in den Hintergrund rückt. In diesem Fall wird die Steuerung der gemeindlichen Entwicklung nämlich parallel durch informelle, strategische Planungsarbeiten übernommen, welche die Komplexität der Herausforderungen und Handlungsbereiche besser darstellen und lenken können.

Grundsätzlich können die drei Strategieleitfäden Anhaltspunkte für die Ausrichtung der gemeindlichen Entwicklung bieten. Eine Übertragung in die Praxis kann jedoch verschiedene Schwierigkeiten aufweisen. Als erstes wird vorausgesetzt, dass die Städte und Gemeinden über ausreichend reflektierende Selbsterkenntnis verfügen, sodass sie ihre Ausgangslage objektiv bewerten können. Die Auswahl einer der Strategieleitfäden erfordert in diesem Sinne im Voraus eine grundlegende Ermittlung der bestehenden Handlungsbedarfe. Zudem ist die Bereitschaft der Stadt oder Gemeinde, gegebenenfalls nachteilige Handlungsweisen zu identifizieren und in der Praxis anzupassen, eine zentrale Anforderung. Es ist auch zu überprüfen, ob im Einzelfall eine von den Strategieleitfäden abweichende Handhabung für die Gemeinde der passende Weg sein kann. Beispielsweise sind bereits Routinen oder Traditionen in der Verwaltung oder Bevölkerung verankert, die nur schwer oder uneffizient geändert werden können. Hier ist grundsätzlich übergeordnet zu empfehlen, dass Städte oder Gemeinden, die bereits einen zielführenden Weg eingeschlagen haben, diesen nicht verwerfen, sondern höchstens mithilfe der Strategieleitfäden ergänzen. So gesehen richten sich die Strategieleitfäden an Städte oder Gemeinden, die bewusst auf der Suche nach einer neuen Strategie zur Ortsentwicklung sind oder deren bisheriger Weg sich als nicht zielführend erwiesen hat.

In Kombination mit den drei Strategieleitfäden stellen diese Erkenntnisse ein weiteres Ergebnis der vorliegenden Masterthesis dar und leisten durch die Beantwortung der Unterfrage, inwiefern der Flächennutzungsplan zur Steuerung der zukünftigen Ortsentwicklung einer Gemeinde geeignet ist, eine wichtige Vorarbeit für die inhaltliche Vorbereitung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Graal-Müritz. In einem letzten Schritt müssen nun die aus „Teil A- Graal-Müritz“ resultierenden Handlungsbedarfe und die in „Teil B- Flächennutzungsplan“ entwickelten Strategieleitfäden zusammengebracht werden, um die Forschungsfrage der Masterthesis, inwiefern sich die Gemeinde Graal-Müritz entwickeln möchte und inwiefern dies durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans gesteuert werden kann, beantworten zu können.

## ZUKUNFTSKONZEPT GRAAL-MÜRITZ

**Zukunftsbild**

**Leitziele**

**Leitprojekte**

**INHALTLICHE EMPFEHLUNGEN**

**Handlungswege für die  
Neuaufstellung des  
Flächennutzungsplans**

**Weitere Handlungsansätze  
für die Ortsentwicklung**

**STRATEGISCHE EMPFEHLUNGEN**

112 | Aufbau „Zukunftskonzept Graal-Müritz“

# TEIL C



Um die übergeordnete Forschungsfrage dieser Masterthesis, also wie sich die Gemeinde Graal-Müritz entwickeln möchte und inwiefern dies durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans gesteuert werden kann, abschließend beantworten zu können, müssen inhaltliche und strategische Empfehlung für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und somit für die Steuerung der zukünftigen Ortsentwicklung für Graal-Müritz entstehen. Das vorliegende und in den nächsten Kapiteln vorgestellte „Zukunftskonzept Graal-Müritz“ verbindet dafür die in „Teil A - Graal-Müritz“ getätigte inhaltliche Vorarbeit in Form von formulierten Handlungsbedarfen mit der in „Teil B- Flächennutzungsplan“ stattgefundenen Betrachtung des Flächennutzungsplans als Steuerungsinstrument und den dort entwickelten Strategieleitfäden. Das „Zukunftskonzept Graal-Müritz“ setzt sich folglich aus einem Kapitel, welches die inhaltlichen Empfehlungen für die gemeindliche Entwicklung wiedergibt, sowie einem zweiten Kapitel, welches anhand dieser inhaltlichen Leitziele und Leitprojekte differenzierte strategische Empfehlungen für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ableitet, zusammen. Somit wird die dritte Unterfrage dieser Masterthesis beantwortet, die da lautet:

## Welche inhaltlichen und strategischen Empfehlungen ergeben sich für die Gemeinde Graal-Müritz?

# KAPITEL 07



## 07 INHALTLICHE EMPFEHLUNGEN FÜR DIE ORTSENTWICKLUNG VON GRAAL-MÜRITZ.....191

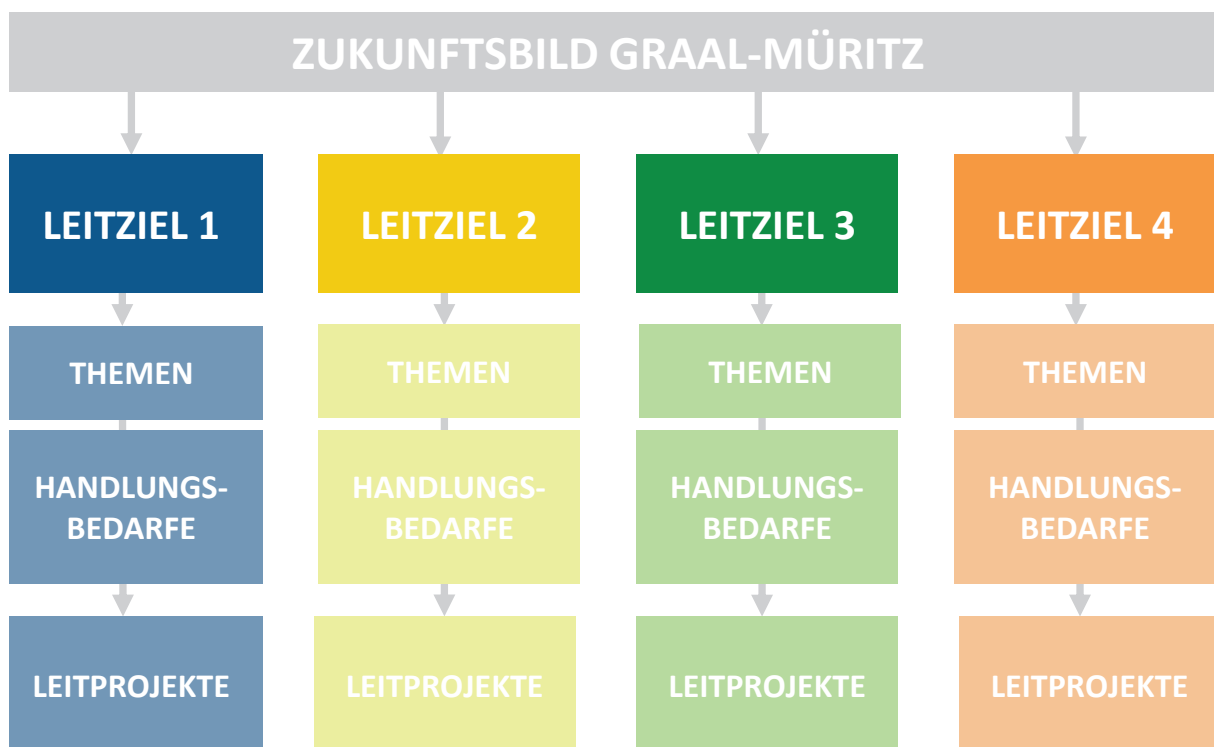
<b>7.1</b> Zukunftsbild .....	192
<b>7.2</b> Leitziel 1: Graal-Müritz bietet Wohnraum und Versorgungsangebote für alle Bevölkerungsgruppen .....	195
<b>7.2.1</b> Leitprojekt: Bezahlbarer Mietwohnungsbau auf Bestandsflächen .....	197
<b>7.2.2</b> Leitprojekt: Raum für die Jugend .....	198

<b>7.3</b> Leitziel 2: In Graal-Müritz herrscht eine Balance zwischen dem Tourismus und allen gemeindlichen Belangen .....	201
<b>7.3.1</b> Leitprojekt: Qualifizierung des Tourismus durch Ermittlung der Überlastungsgrenzen .....	202
<b>7.3.2</b> Leitprojekt: Ankommen & genießen .....	204
<b>7.4</b> Leitziel 3: Graal-Müritz betreibt konsequent eine klimafreundliche und flächenschonende Ortsentwicklung .....	207
<b>7.4.1</b> Leitprojekt: Graal-Müritz ist voll: Langfristige Entwicklung von Bestandsflächen .....	209
<b>7.4.2</b> Leitprojekt: Unsere Zukunft braucht NATUR .....	211
<b>7.5</b> Leitziel 4: Graal-Müritz ist auf kurzem Weg, gemeinschaftlich und digital vernetzt .....	214
<b>7.5.1</b> Leitprojekt: Raus aus der Isolation- Graal-Müritz verbinden .....	216
<b>7.5.2</b> Leitprojekt: Beirat für Menschen mit Behinderung .....	217
<b>7.6</b> Zusammenfassung der inhaltlichen Empfehlungen für die Ortsentwicklung von Graal-Müritz .....	220



# 7 INHALTLICHE EMPFEHLUNGEN FÜR DIE ZUKUNFT VON GRAAL-MÜRITZ

Die in „Teil A- Graal-Müritz“ vorgenommene Bestands- und Bedarfsanalyse hat deutlich gezeigt, dass Graal-Müritz in allen sieben betrachteten Grundlagenthemen eine Vielzahl an Handlungsbedarfen in Zukunft zu bewältigen hat. Aufgrund dieser vielfältigen Herausforderungen braucht Graal-Müritz für eine erfolgreiche Ortsentwicklung und damit einhergehend für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans dringend eine inhaltliche Vorarbeit sowie eine konkrete, inhaltliche Zielausrichtung. In den nächsten Kapiteln werden die in „Teil A- Graal-Müritz“ entwickelten Handlungsbedarfe gebündelt und anhand sogenannter Leitziele zukünftige Entwicklungsstränge für die Gemeinde formuliert. In der Abbildung 113 wird der Aufbau des vorliegenden Kapitels und damit die inhaltliche Komponente des Zukunftskonzepts dargestellt.



113 | Inhaltliche Ebenen „Zukunftskonzept Graal-Müritz“

Die inhaltliche Komponente des Zukunftskonzepts besteht grundlegend aus den drei Bausteinen „Zukunftsbild“, „Leitziel“ und „Leitprojekt“. Das Zukunftsbild veranschaulicht den übergeordneten Leitgedanken des Zukunftskonzepts. Hier werden die Handlungsbedarfe aus „Teil A- Graal-Müritz“ aufgegriffen und beschreiben mithilfe einer positiven Umformulierung zu einer idealisierten Version von Graal-Müritz. Hintergrund des Zukunftsbildes ist es, der Gemeinde und ihrer Bewohnerschaft einen bildhaften Eindruck eines möglichen Zielzustands zu verschaffen. Das Zukunftsbild beschreibt zudem bewusst ei-

nen nahezu unerreichbaren Idealzustand und besitzt somit keinen festgelegten Zeithorizont, da die Ortsentwicklung ein anhaltender Prozess der Bewältigung neuer Aufgaben und Herausforderungen ist. Um sich dem Zielzustand des Zukunftsbildes anzunähern, wurden für Graal-Müritz vier sogenannte Leitziele formuliert. Die Grundlage dieser Leitziele bilden die Handlungsbedarfe aus „Teil A- Graal-Müritz“, welche sich in spezifische Themenfelder gliedern (siehe Kapitel 7.2 bis 7.5). Folglich ist die Erfüllung der Leitziele mit der Deckung der Handlungsbedarfe verbunden. Sollte die Gemeinde die Erfüllung aller vier Leitziele durch geeignete Maßnahmen und Projekte erreichen, könnte sie das Zukunftsbild Wirklichkeit werden lassen.

Als kleine Starthilfe wurden für jedes Leitziel im Rahmen der Zukunftswerkstätten (siehe Kapitel 3.3 „Zukunftswerkstatt“) gemeinsam mit lokalen Akteur:innen und der Bewohnerschaft von Graal-Müritz sogenannte Leitprojekte entwickelt. Sie greifen erste Handlungsbedarfe auf und liefern in Form von Projektideen und -ansätzen erste Vorschläge zur Erfüllung des jeweiligen Leitziels. Zu beachten ist hierbei, dass die vorgestellten Leitprojekte von den Teilnehmenden der Zukunftswerkstätten erarbeitet wurden. Die Projektideen und -ansätze der teilnehmenden Bewohnerschaft sowie Akteur:innen sind folglich von der Gemeinde zu prüfen, zu überarbeiten oder zu ergänzen.

Den Abschluss bildet eine zusammenfassende Betrachtung der inhaltlichen Empfehlungen für die zukünftige Ortsentwicklung und damit für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Graal-Müritz. Hier werden einerseits Schnittstellen zwischen den Leitzielen und Leitprojekten deutlich, andererseits liefert das Kapitel 7.6 „Zusammenfassung der inhaltlichen Empfehlungen für die Ortsentwicklung von Graal-Müritz“ der Gemeinde Graal-Müritz Hinweise, wie die durch das vorliegende Zukunftskonzept angestoßenen, themenbezogenen Entwicklungsstränge weiterhin verfolgt und zukünftige Projekte und Maßnahmen entwickelt werden können.

## 7.1 ZUKUNFTSBILD

---

Mit dem Zukunftsbild wird die Gemeinde Graal-Müritz dabei unterstützt, eine Vorstellung von dem zu entwickeln, wie Einwohnende, Arbeitnehmende und Besuchende in Zukunft im Ostseeheilbad gemeinsam leben, arbeiten und Urlaub machen wollen. Gleichzeitig ermutigt das Zukunftsbild die Gemeinde Graal-Müritz, ihre Bewohnerschaft sowie alle Akteur:innen, ihr Engagement und Handeln kollektiv in eine Richtung auszurichten und so gemeinsam die Zukunft zwischen Meer und Wald zu gestalten. Damit die vorliegende, idealisierte Zielvision einen möglichst bildhaften Eindruck hinterlässt, ist das Zukunftsbild als gegenwärtiger Zustand verfasst.

Die zielgerichtete Ortsentwicklung der letzten Jahre hat die Gemeinde Graal-Müritz zu einem lebenswerten Ort für alle gemacht. Durch die Priorität der Entwicklung von bezahlbaren und bedürfnisorientierten Wohnraum leben nicht nur viele junge Familien in der Gemeinde, sondern auch die für den Tourismus so wichtigen Arbeitnehmenden finden in Graal-Müritz bedarfsgerechten Wohnraum. Die Senior:innen und Kurgäste genießen vollste Bewegungsfreiheit durch die hohe Barrierefreiheit der Gemeinde, vom Besuch beim Strand bis zum erledigen der täglichen Routinen. Wer lieber unkonventionell wohnt, findet



114 | Wordcloud Zukunftsbild

ein vielfältiges Angebot an alternativen Wohnformen in der Gemeinde vor. Zu der guten Lebensqualität trägt außerdem die gesicherte und wohnortnahe Versorgung bei. Dabei findet sich im gesamten Gemeindegebiet eine kleinteilige Einzelhandelsstruktur, die alle Bedürfnisse der Bewohnerschaft deckt. Es finden sich Ladengeschäfte mit einem spezialisierten Sortiment und regionale Produkte werden sowohl auf dem Frischemarkt, als auch in dem Lädchen um die Ecke angeboten. Die ansässigen Kurkliniken machen Graal-Müritz schon immer zu einem gefragten Gesundheitsstandort in der Region. Dank der Qualifizierungsmaßnahmen ist die ärztliche Versorgung für die Bewohnerschaft sowie Kurpatient:innen an die Bedürfnisse vor Ort angepasst und es besteht eine beinahe vollumfängliche Versorgung vor Ort. Durch den stetigen Zuzug von Familien in den familienfreundlichen Wohnort Graal-Müritz sind die Grund- und weiterführenden Schulen im Ort gesichert. Die Bildungs- und Betreuungsangebote sind an die Bedürfnisse der Bevölkerung angepasst. Nach der Schule fällt es den Kindern und Jugendlichen fast schon schwer, sich zu überlegen, welche der vielen Freizeitangebote sie nutzen wollen. Lieber Sport im Verein? Kreativ sein im Jugendtreff? Oder endlich die Freund:innen im neuen Park treffen? Darüber hinaus bieten die Vereine und Einrichtungen in Graal-Müritz ganzjährig ein abwechslungsreiches Kultur-, Bildungs- und Freizeitangebot für die Bewohnerschaft und schaffen damit zusätzlich attraktive Rahmenbedingungen für den Zuzug von Familien und jungen Menschen.

In Graal-Müritz wird konfliktfrei gelebt und Urlaub gemacht. Die Gemeindeverwaltung und -vertretung ist gleichermaßen bemüht, den Tourismus zu fördern, als auch die Lebensqualität der Bewohnerschaft stetig zu verbessern. Dies wird von der Bewohnerschaft anerkannt und durch ehrenamtlichen Engagement tatkräftig unterstützt. Der vorhandene Wohnraum ist durch verschiedene Maßnahmen langfristig vor der Zweckentfremdung durch Ferienwohnungen gesichert. Gleichzeitig wird die touristische Beherbergung im Ort anhand einer verträglichen Tourismusstrategie gefördert, so dass der Wirtschaftszweig Tourismus positiv zum Gemeindehaushalt beiträgt. Neue Hotels und Pensionen entstehen in Graal-Müritz nur dort, wo die räumlichen Vorgaben für die touristische Beherbergung dies zulassen. Um den Tourismus und das Gesundheitswesen als zentrale Wirtschaftszweige zu stärken, werden die Angebote in der Gemeinde stetig verbessert und gezielt ein Qualitätstourismus verfolgt. Hierbei werden die Bedürfnisse der Bewohnerschaft grundsätzlich beachtet, um die Lebensqualität vor Ort nicht negativ zu beeinflussen und alle Belange gleichwertig zu berücksichtigen. Insbesondere die saisonverlängernden

Maßnahmen und die stetige Verbesserung von Überlastungs- oder Überfüllungssituationen machen Graal-Müritz zu einem ganzjährig, attraktiven Urlaubsort. Durch die verbesserten Arbeitsbedingungen der im Tourismus Beschäftigten ist vom Fachkräftemangel heute nichts mehr zu spüren. Gegenseitige Akzeptanz und Rücksicht sind für Einwohnende und Tourist:innen in Graal-Müritz selbstverständlich und tragen zu einem harmonischen Miteinander bei.

Die Grün- und Freiräume in Graal-Müritz, insbesondere die Waldflächen, sind ortsbildprägend und identitätsstiftend für die Gemeinde. Durch den Schutz dieser Naturräume wird ihre besondere Bedeutung für die Bewohnerschaft des Ostseeheilbads geachtet. Die benötigte Siedlungsentwicklung, vorwiegend um Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen, wird daher langfristig angedacht und findet priorisiert auf umgenutzten oder nachverdichteten Flächen im Innenbereich statt. Den dafür benötigten langen Atem beweisen Gemeindeverwaltung und -vertretung über Wahlperioden hinaus. Die attraktiven Kurkliniken und Gesundheitsangebote in Kombination mit den naturräumlichen Qualitäten machen Graal-Müritz zu einem bedeutenden Erholungs- und Gesundheitsstandort in der Region. Besonders die von weit her angereisten Tourist:innen betonen wiederholt, wie dankbar sie sind, von dem Ostseeheilbad Graal-Müritz mit seinem wohltuenden Klima erfahren zu haben. Wenn das Wetter in Graal-Müritz sonnig ist, halten sich die Menschen am liebsten in den öffentlichen Räumen auf. Die neuen Bänke im Rhododendronpark sind an solchen Tagen voll besetzt. Auf den Spielplätzen erfreuen sich die Kinder an den modernisierten Spielgeräten, während die Erwachsenen an den schattigen Picknick-Tischen zusammen kommen. Auch auf dem neu gestalteten Seebrückenvorplatz und der renovierten Seebrücke tummeln sich Einwohnende und Tourist:innen. Bei der Gestaltung der öffentlichen Räume und bei neuen Bauvorhaben wird heutzutage besonderer Wert darauf gelegt, dass sie dem städtebaulichen Leitgedanken von Graal-Müritz entsprechen. Dadurch erlebt das historische Ortsbild des „Ostseebad mit Tradition“ eine moderne Renaissance. Auch die Umsetzung der Maßnahmen aus der Strategie zur Begegnung des Klimawandels ist ein aktuelles Thema in der Gemeinde. Insbesondere der Ausbau der erneuerbaren Energien ist mittlerweile soweit fortgeschritten, dass Graal-Müritz einen Großteil seiner Wärme- und Stromversorgung aus regenerativen und fossilfreien Energieträgern gewinnt. Die Gründächer, Straßenbäume und Blumenwiesen tragen zum Artenschutz und zur Artenvielfalt im Siedlungsgebiet bei. Seit der Wert des Küstenwalds für die Klimafolgenanpassung erkannt wurde, finden jährlich Maßnahmen statt, um seine Funktion auch für zukünftige Generationen zu erhalten. Nachts geht Graal-Müritz bewusst den Weg, die Lichtemissionen zu reduzieren. Park- und Grünanlagen werden nicht mehr beleuchtet und auch die Straßenbeleuchtung wird größtenteils bedarfsgerecht eingeschaltet. Zudem sind lärmende Aktivitäten in den Naturräumen eingeschränkt zulässig und Autos mit Verbrennungskraftmotoren dürfen schon lange nicht mehr durch die Waldgebiete fahren, um den Erholungswert und die Gesundheitsfunktion der Grünräume zu schützen.

Außerdem ist man heutzutage in Graal-Müritz dank des neuen Radwegenetzes schnell und sicher mit dem Fahrrad unterwegs. Auch auf der Promenade und entlang der L 22 besteht genügend Platz für Radfahrer:innen und Fußgänger:innen, sodass damalige Konflikte längst vergessen sind. Bewusst gewählte Wegeverbindungen erhalten die Zugänglichkeit zu den Grünräumen. Graal-Müritz und das Umland sind für Bewohnerschaft, Pendler:innen als auch Tourist:innen gut erschlossen, sowohl durch die bestehenden Bahn- und Busverbindungen, als auch durch alternative Mobilitätsangebote. Die straßenverkehrsrechtlichen und straßenbautechnischen Maßnahmen haben die Verkehrssicherheit im Ostseeheilbad insbesondere für Kinder, Senior:innen und mobilitätseingeschränkte Menschen verbessert.



Das Gemeinschaftsgefühl wird stetig durch bürgernahe Veranstaltungen und belebte Treffpunkte gestärkt. Die Gemeindeverwaltung und -vertretung informieren laufend über aktuelle Themen und bieten genügend Formate und Möglichkeiten für den konstruktiven Austausch. Mit den umliegenden Gemeinden sowie dem Kreis befinden sich Gemeindeverwaltung und -vertretung in einem regelmäßigen Austausch, um die jeweiligen Entwicklungschancen und gemeinsame Potentiale zu erörtern. Darüber hinaus bleibt das Ostseeheilbad neuen Technologien gegenüber aufgeschlossen, was insbesondere durch den vorhandenen Breitbandanschluss bestärkt wird.

Aus der Gliederung und Zusammenfassung der Handlungsbedarfe wurden insgesamt vier Leitziele für die zukünftige Ortsentwicklung der Gemeinde Graal-Müritz abgeleitet (siehe Abbildung 115). In den folgenden Kapiteln werden für jedes dieser Leitziele die zugehörigen Themen, Handlungsbedarfe sowie Leitprojekte beschrieben.

<b>LEITZIEL 1</b>	<b>GRAAL-MÜRITZ BIETET WOHNRAUM UND VERSORGUNGSANGEBOTE FÜR ALLE BEVÖLKERUNGSGRUPPEN</b>	<b>THEMEN</b>	Wohnraumentwicklung/ -bedürfnisse Versorgung im Ort Angebote für Jung und Alt
<b>LEITZIEL 2</b>	<b>IN GRAAL-MÜRITZ HERRSCHT EINE BALANCE ZWISCHEN DEM TOURISMUS UND ALLEN GEMEINDLICHEN BELANGEN</b>	<b>THEMEN</b>	Entwicklung der Beherbergung Verträgliche Tourismusgestaltung Qualifizierung des Tourismus
<b>LEITZIEL 3</b>	<b>GRAAL-MÜRITZ BETREIBT KONSEQUENT EINE KLIMAFREUNDLICHE UND FLÄCHENSCHONENDE ORTSENTWICKLUNG</b>	<b>THEMEN</b>	Naturschutz & Grünraumentwicklung Siedlungsflächenentwicklung Klimaschutz & Klimafolgenanpassung
<b>LEITZIEL 4</b>	<b>GRAAL-MÜRITZ IST AUF KURZEM WEG, GEMEINSCHAFTLICH UND DIGITAL VERNETZT</b>	<b>THEMEN</b>	Mobilität und Erreichbarkeit Gemeinschaft und Nachbarschaft Digitalisierung und Breitband

115 | Leitziele und Themen für die zukünftige Ortsentwicklung Graal-Müritz

## 7.2 LEITZIEL 1: GRAAL-MÜRITZ BIETET WOHNRAUM UND VERSORGUNGSANGEBOTE FÜR ALLE BEVÖLKERUNGSGRUPPEN

Mit dem Leitziel 1 „Graal-Müritz bietet Wohnraum und Versorgungsangebote für alle Bevölkerungsgruppen“ soll zukünftig erreicht werden, dass die Gemeinde Graal-Müritz auch für ihre Bewohnerschaft ein lebenswerter Ort bleibt. Dafür muss, unabhängig von Bevölkerungsentwicklungen, eine ausreichende Daseinsvorsorge sichergestellt werden. Das Leitziel 1 setzt sich daher aus den drei gleichwertig nebeneinander stehenden Themen „Wohnraumentwicklung /-bedürfnisse“, „Versorgung im Ort“ sowie „Angebote für Jung und Alt“ zusammen (siehe Abbildung 116).

LEITZIEL 1

**GRAAL-MÜRITZ BIETET WOHNRAUM UND VERSORGUNGSANGEBOTE FÜR ALLE BEVÖLKERUNGSGRUPPEN**



116 | Dem Leitziel 1 untergeordnete Themen und Handlungsbedarfe

Das Thema „Wohnraumentwicklung /-bedürfnisse“ beinhaltet Handlungsbedarfe aus dem Grundlagenthema „Wohnenraum(-entwicklung)“ (siehe Kapitel 4.1 „Wohnraum(-entwicklung)“). Zu diesen Handlungsbedarfen gehören der Ausbau des Wohnraumangebots für Familien, Arbeitnehmende und Senior:innen, die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum / Sozialwohnungsbau, die Stärkung des Mietwohnungsbaus, die Förderung einer Mischung aus unterschiedlichen Wohnformen und Wohnflächengrößen, das Mitdenken von Barrierefreiheit beim Wohnungsbau sowie die Stärkung alternativer Wohnformen. Darüber hinaus wurde in der Bestands- und Bedarfsanalyse deutlich, dass bei Neubau- / Entwicklungsvorhaben Ferienwohnungen und -häuser ausgeschlossen werden sollten und Mehrfamilienhäuser den Einfamilienhäusern vorzuziehen sind. Auch wurde unter dem Grundlagenthema „Wohnenraum(-entwicklung)“ der Handlungsbedarf hinsichtlich der Mitwirkungsbereitschaft von Arbeitgebern bei der Schaffung von Dienstwohnungen deutlich.

Das Thema „Versorgung im Ort“ setzt sich aus Handlungsbedarfen vom Grundlagenthema „Wirtschaft“ (siehe Kapitel 4.5 „Wirtschaft“) sowie einem Handlungsbedarf aus dem Grundlagenthema „Gemeindeleben und Ortsbild“ (siehe Kapitel 4.7 „Gemeindeleben und Ortsbild“) zusammen. Aus dem Grundlagenthema „Wirtschaft“ kommen die folgenden Handlungsbedarfe: Eine ausreichende Grundversorgung im Ort erhalten, eine kleinteilige und differenzierte Angebotsstruktur stärken, den Gesundheitsstandort für alle qualifizieren sowie die räumliche Verteilung des Einzelhandels gemeindeübergreifend konzipieren. Das Grundlagenthema „Gemeindeleben und Ortsbild“ fordert mit seinem Handlungsbedarf, dass zukünftig Grund- und weiterführende Schulen im Ort erhalten werden sollen, eine weitere wichtige Versorgungsgrundlage für die Bewohnerschaft von Graal-Müritz.

Mit dem Thema „Angebote für Jung und Alt“ wird ein Teil der Handlungsbedarfe aus dem Grundlagenthema „Gemeindeleben und Ortsbild“ (siehe Kapitel 4.7 „Gemeindeleben und Ortsbild“) aufgegriffen. Neben dem Ausbau der Kultur-, Bildungs- und Freizeitangebote für die Bewohnerschaft sollen attraktive Rahmenbedingungen für den Zuzug von Familien und jungen Menschen geschaffen werden und die Freizeitangebote für Jugendliche und Kinder ausgebaut werden.

Im Rahmen der Zukunftswerkstatt am 20. August 2021 in Graal-Müritz wurden für das Leitziel 1 „Graal-Müritz bietet Wohnraum und Versorgungsangebote für alle Bevölkerungsgruppen“ die beiden Leitprojekte „Bezahlbarer Mietwohnungsbau auf Bestandsflächen“ und „Raum für die Jugend“ ausgearbeitet. Die gemeinsam von lokalen Akteur:innen sowie Einwohnenden entwickelten Leitprojekte stellen wichtige Handlungsansätze zur Erreichung des Leitziels und zur Deckung der oben vorgestellten Handlungsbedarfe dar. In Zukunft bedarf es jedoch noch weiterer solcher Leitprojekte, Ideen und Handlungsansätze, die gemeinsam von der Gemeinde, ihren Einwohnenden und Akteur:innen ausgearbeitet werden, um das Leitziel „Graal-Müritz bietet Wohnraum und Versorgungsangebote für alle Bevölkerungsgruppen“ umzusetzen. In den folgenden Kapiteln werden die beiden entwickelten Leitprojekte für das Leitziel 1 vorgestellt.

### 7.2.1 LEITPROJEKT: BEZAHLBARER MIETWOHNUNGSBAU AUF BESTANDSFLÄCHEN

---

Diese Arbeitsgruppe beschäftigte sich unter dem Leitziel „Graal-Müritz bietet Wohnraum und Versorgungsangebote für alle Bevölkerungsgruppen“ mit dem Thema „Wohnraumentwicklung /-bedürfnisse“. In diesem Zusammenhang erarbeitete sie das Leitprojekt mit dem Titel „Bezahlbarer Mietwohnungsbau auf Bestandsflächen“. Im ersten Schritt der Arbeitsgruppe hatten die Teilnehmenden die Möglichkeit, Projektthemen und -ideen einzubringen. In der anschließenden Vorstellungsrunde der Ideen konnten viele Überschneidungen und Doppelungen festgestellt werden (vollständige Darstellung vgl. Anhang VIII d Protokoll Zukunftswerkstatt). Die ersten Projektideen lassen sich daher wie folgt zusammenfassen:

- Umwandlung der Ferienwohnungen zu Wohnraum
- Förderung von Mehrfamilienhäusern gegenüber Einfamilienhäusern
- Schaffung von Dienstwohnungen
- Baulandentwicklung im Innenbereich (nicht auf Waldflächen)
- Schaffung von Wohnraum für junge Familien, Senior:innen und Arbeitnehmenden
- Auflistung von Flächen im kommunalen Eigentum, um Entwicklungsmöglichkeiten abschätzen zu können

Bei den Überlegungen zu einem geeigneten Leitprojekt für die Wohnraumentwicklung stellte die Arbeitsgruppe fest, dass für die Umsetzung zukünftig wichtige Projektthemen zunächst wichtige und erforderliche Vorarbeit zu leisten ist. Dafür sollte in einem ersten Schritt eine Auflistung der Flächen erfolgen, die sich im kommunalen Eigentum befinden. Aufgrund der in Graal-Müritz erzwungenen Innenentwicklung ist es besonders wichtig, frühzeitig die möglichen Entwicklungspotentiale abzuschätzen. Flächen im kommunalen Eigentum besitzen hier besondere Potentiale, da diese sich bereits im Eigentum der Gemeinde befinden und somit entsprechend der Bedürfnisse der Gemeinde entwickelt werden können. Auf kommunalen Flächen lässt sich zudem einfacher bezahlbarer Wohnraum realisieren. Auch unabhängig vom kommunalen Eigentum sollte die Umnutzung von Bestandsflächen weiter geprüft und verfolgt werden. Als beispielhafte Flächen zur Umnutzung wurden hierfür innerhalb der Arbeitsgruppe Teile des Parkplatzes südlich des Aquadroms, Teile der Müritzer Wiese, der Gartenanlage nördlich der Greenhouse School, die Fläche der Förderschule sowie Teile der Kleingarten- und Erholungsflächen genannt. Um die Wohnungsmarktsituation zusätzlich zu entlasten, sollte über Pflichten für Dienstwohnungen bei zukünftigen Hotelneubauten nachgedacht werden.

Die Initiierung und Realisierung von Wohnraum auf kommunalen Flächen, die für diese Entwicklungen zur Verfügung stehen, reicht jedoch nach Einschätzung der Arbeitsgruppe nicht aus, um langfristig den Wohnraumbedarf von Graal-Müritz abzudecken. Um bezahlbaren Mietwohnungsbau zu fördern und auf Bestandsflächen langfristig zu sichern, ist aus Sicht der Arbeitsgruppe parallel dazu ein strengerer Umgang mit Ferienwohnungen erforderlich. Hierfür könnte es gegebenenfalls erforderlich sein, dass bestehende Ferienwohnungen zurück zu Dauerwohnraum gewandelt werden. Dazu müssen wiederum zwei vorbereitende Schritte seitens der Gemeinde erfolgen. Zunächst sollte eine generelle Ermittlung der Grenzen des Tourismus erfolgen. Sie untersucht, wie viele Ferienwohnungen in Graal-Müritz zum einen für einen gesunden Tourismus erforderlich, zum anderen für ein funktionierendes Gemeindeleben notwendig sind. Auf Basis dieser Untersuchung können Anhaltspunkte abgeleitet werden, in welchem Umfang Ferienwohnungen umgewandelt werden könnten und sollten. Im Anschluss an die Ermittlung der Grenzen des Tourismus muss in einem zweiten Schritt eine Prüfung der Instrumente erfolgen. Auch hier muss die Gemeinde, also die Gemeindeverwaltung und Gemeindevertretung, aktiv werden und passende Instrumente ermitteln, die sich zur Umwandlung der Ferienwohnungen in Dauerwohnen eignen und diese Umwandlung durchsetzen. Der Arbeitsgruppe ist durchaus bewusst gewesen, dass eine unmittelbare Umwandlung der Ferienwohnungen in einigen Fällen problematisch sein könnte. Daher ist es umso wichtiger, dass geeignete Instrumente zur Umsetzung gewählt werden, die zudem langfristig orientiert sind, um zukünftig das angestrebte, ausgeglichene Verhältnis zu erreichen.

Zusammenfassend setzt sich das Leitprojekt „Bezahlbarer Mietwohnungsbau auf Bestandsflächen“ also aus einer für die Gemeindeverwaltung und -vertretung erforderlichen Abfolge von Maßnahmen zusammen. Als besonders relevante Zielgruppen in Bezug auf die weitere Wohnraumentwicklung wurden von der Arbeitsgruppe neben den Arbeitnehmenden Familien sowie Senior:innen genannt, was den Ergebnissen der Bestandsaufnahme sowie der Beteiligung (siehe Kapitel 4.1 „Wohnraum(-entwicklung)“) entspricht. Für die Umsetzung der dem Leitprojekt zugeordneten Maßnahmen wurden darüber hinaus Anregungen gegeben, welche Akteur:innen neben der Gemeindeverwaltung und -vertretung involviert werden sollten. Insbesondere wurde sich eine weitere Beteiligung der Bewohnerschaft gewünscht. Ein weiterer Vorschlag war außerdem, darüber nachzudenken, die Wohnraumentwicklung ähnlich der Tourismus und Kur GmbH aus der Verwaltung auszugliedern. Als positives Beispiel wurde von der Arbeitsgruppe die Bentwisch GmbH genannt, welche sich im Auftrag der Gemeinde Bentwisch um die Belange der Wohnraumentwicklung kümmert. Insgesamt besitzt die Sicherung und Herstellung von Wohnraum eine besondere Bedeutung für die Gemeinde, weshalb die teilweise komplexen Maßnahmen- und Projektansätze unmittelbar von der Gemeinde angestoßen werden sollten. Die Herausforderungen des Wohnungsmarktes in Graal-Müritz können nur durch kontinuierliches Verfolgen der Handlungsansätze erfolgreich bewältigt werden.

## 7.2.2 LEITPROJEKT: RAUM FÜR DIE JUGEND

---

Während sich die eine Arbeitsgruppe der Teilnehmenden mit dem Thema „Wohnraumentwicklung / -bedürfnisse“ beschäftigte, waren die anderen Teilnehmenden der Zukunftswerkstatt am 20. August 2021 besonders daran interessiert, die „Versorgung im Ort“ sowie die „Angebote für Jung und Alt“ weiterzudenken. Im Zuge der anfänglichen Ideensammlung zu möglichen Projekten im Rahmen dieser beiden Themen wurden von den Gruppenteilnehmenden vielfältige Ideen festgehalten, die sich wie folgt



zusammenfassen lassen (vollständige Darstellung vgl. Anhang VIId Protokoll Zukunftswerkstatt):

- Schaffung eines geschützten Treffpunkts für junge Menschen mit ansprechendem Außenbereich
- Verbesserung der Kultur- und Freizeitangebote
- Schaffung von Möglichkeiten für alternative Ideen auf dem Markt

Im anschließenden Gespräch wurde schnell deutlich, dass allen Beteiligten die Schaffung eines Treffpunkts für die Jugendlichen in Graal-Müritz besonders wichtig ist. Entsprechend der Ergebnisse aus der Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse wurden auch von der Arbeitsgruppe die Kultur- und Freizeitangebote, insbesondere für Kinder und Jugendliche, als stark verbesserungswürdig benannt. Somit hat sich die Arbeitsgruppe mehrheitlich dazu entschieden, einen sogenannten „Raum für die Jugend“ im Rahmen der Zukunftswerkstatt als Leitprojekt zu konzipieren, um dem Leitziel „Graal-Müritz bietet Wohnraum und Versorgungsangebote für alle Bevölkerungsgruppen“ einen Schritt näher zu kommen.

Der „Raum für die Jugend“ ist ein Begegnungsort für die Jugendlichen in Graal-Müritz. Der Kerngedanke beim „Raum für die Jugend“ ist, dass die Jugendlichen in Graal-Müritz ihren Ort selbst gestalten und damit das Leitprojekt partizipativ umgesetzt wird. Insbesondere soll die Idee verfolgt werden, dass „die Kleinen“ von „den Großen“ lernen. Im „Raum für die Jugend“ können die Jugendlichen in Eigenverantwortung ihre Freizeit aktiv gestalten, indem beispielsweise eine Grillfläche oder eine Graffitiwand vor Ort zur Verfügung stehen. Die Wetterschutzhütte an der Promenade, die aktuell von den Jugendlichen als Ersatz für einen Treffpunkt genutzt wird, wird von der Arbeitsgruppe als ungeeigneter Standort für den „Raum für die Jugend“ angesehen. Der „Raum für die Jugend“ sollte vielmehr eine zentrale Lage in Graal-Müritz haben, sodass eine gute und sichere Erreichbarkeit für die Jugendlichen, zum Beispiel mit dem Fahrrad oder zu Fuß, gewährleistet ist. Darüber hinaus sollte der Standort so gewählt sein, dass er einen offenen Charakter besitzt und die Jugendlichen zum Verweilen einlädt. Ein geeigneter Standort für den „Raum für die Jugend“ könnte die Fläche des Schulgartens sein. Der Schulgarten besitzt durch seine zentrale Lage in Graal-Müritz eine gute Erreichbarkeit und ermöglicht durch die Bahnhofsnähe einen schnellen, überregionalen Anschluss für die Jugendlichen zu weiteren Freizeitmöglichkeiten. Darüber hinaus sind auf dem Schulgelände bereits erste Skate-Rampen vorhanden. Die abgelegene Lage zur umliegenden Wohnbebauung ermöglicht es einerseits den Jugendlichen, sich ungestört zu treffen, andererseits verhindert der Abstand zur Wohnbebauung potentiell aufkommende Konflikte durch Lärm zwischen den Jugendlichen und Anwohnenden. Für die Umsetzung des Leitprojekts auf der Fläche des Schulgartens müsste der Schulgarten entweder aufgelöst oder verlegt werden, wie zum Beispiel auf das Schuldach. Um dies zu erreichen, müsste frühzeitig das Gespräch mit der Schulleitung der „Ostsee-Grundschule“ Graal-Müritz gesucht werden.

Um das Leitprojekt dauerhaft zu begleiten, sollte ein:e Jugendsozialarbeiter:in als Ansprechpartner:in für die Jugendlichen zur Verfügung stehen. Jugendsozialarbeiter:innen sind für Graal-Müritz bereits vorhanden, daher entstehen hierdurch keine Mehrkosten. Als Ansprechpartner:in betreut der/ die Jugendsozialarbeiter:in den „Raum für die Jugend“, dient als Bezugsperson bei Problemen, bietet den Jugendlichen bei Bedarf Hilfe an und unterstützt die Jugendlichen bei der Fördermittelbeschaffung.

Da der „Raum für die Jugend“ ein Leitprojekt ist, für das die Jugendlichen selbst verantwortlich sind, sind sie dazu angehalten, ihre Räumlichkeiten eigenverantwortlich zu gestalten, zu pflegen und zu reparieren. Für die Realisierung von Ideen müssen sich die Jugendlichen folglich mit der Eigenmittelbeschaffung in Form von beispielsweise Verkaufsständen auseinandersetzen, wobei der/ die Jugendsozialarbeiter:in aber Hilfestellung leistet.

Der „Raum für die Jugend“ ist ein Ort in Graal-Müritz, an dem die Jugendlichen jugendlich sein dürfen und wo sie durch Eigenverantwortung und Partizipation mitbestimmen und dazulernen. Da ein solcher Ort aktuell in Graal-Müritz fehlt, sollte das Leitprojekt „Raum für die Jugend“ so schnell wie möglich an-gestoßen und umgesetzt werden. Eine besondere Herausforderung bei der Umsetzung des Leitprojekts stellt die Einbindung „der Erwachsenen“ dar. Sie müssen frühzeitig am Prozess beteiligt werden und ein Verständnis für die Notwendigkeit einer Räumlichkeit für die Jugendlichen entwickeln. Insbesondere die von einem Jugendtreffpunkt ausgehende Lautstärke hat in der Vergangenheit von Graal-Müritz zur Auf-lösung solcher Orte geführt und sollte sich beim „Raum für die Jugend“ nicht wiederholen. Zudem muss kontinuierlich ein/e Ansprechpartner:in für die Jugendlichen vorhanden sein, um das Projekt dauerhaft zu begleiten und aufrecht zu erhalten.

### **BETROFFENE HANDLUNGSBEDARFE**

Die vorgestellten Leitprojekte greifen bereits vielfältige Handlungsbedarfe des Leitziels „Graal-Müritz bietet Wohnraum und Versorgungsangebote für alle Bevölkerungsgruppen“ auf (siehe Abbildung 117). So liefert das Leitprojekt „Bezahlbarer Mietwohnungsbau auf Bestandsflächen“ durch die benannte Erforderlichkeit einer Ermittlung der kommunalen Flächenbestände einen ersten Lösungsansatz, um bezahlbaren Wohnraum und den sozialen Wohnungsbau zu fördern sowie das Wohnraumangebot für Familien, Arbeitnehmende und Senior:innen in Graal-Müritz auszubauen. Darüber hinaus greift das Leitprojekt durch den Wunsch nach Ermittlung der Grenzen des Tourismus sowie die Aufforderung, dass die Gemeinde geeignete Instrumente zur Umwandlung von Ferienwohnungen in Dauerwohnen einsetzen muss, die Problematik der Ferienwohnungen auf. Das Leitprojekt „Raum für die Jugend“ beinhaltet zu-nächst die Beschaffung eines geeigneten Standorts für einen neuen Jugendtreffpunkt. Zusätzlich muss der Betrieb der Räumlichkeit, deren Instandhaltung sowie die Betreuung der Jugend organisiert werden. Wird das Leitprojekt realisiert, wird dem Handlungsbedarf, dass Freizeitangebote für Jugendliche und Kinder geschaffen werden müssen, entsprochen.

Wie bereits eingangs erwähnt, stellen die Leitprojekte nur exemplarische Ideen zur Deckung der Hand-lungsbedarfe und zur Erfüllung des Leitziels dar. Demzufolge muss sich die Gemeinde Graal-Müritz zu-künftig gemeinsam mit ihrer Bewohnerschaft und den lokalen Akteur:innen den im Rahmen der Leit-projekte nicht berücksichtigten Handlungsbedarfen wie beispielsweise aus dem Thema „Versorgung im Ort“ ebenso widmen, wie den bereits durch die Leitprojekte angesprochenen Handlungsbedarfen. Nur so kann Graal-Müritz ein lebenswerter Ort mit ausreichender Daseinsvorsorge bleiben und das Leitziel 1 „Graal-Müritz bietet Wohnraum und Versorgungsangebote für alle Bevölkerungsgruppen“ erreichen.

<b>LEITPROJEKT</b>	<b>ABGEDECKTE HANDLUNGSBEDARFE</b>
<b>BEZAHLBARER MIETWOHNUNGSBAU AUF BESTANDSFLÄCHEN</b>	<b>WOHNRAUMANGEBOT FÜR FAMILIEN, ARBEITNEHMENDE UND SENIOR:INNEN AUSBAUEN</b>
	<b>BEZAHLBAREN WOHNRAUM / SOZIALWOHNUNGSBAU SCHAFFEN</b>
<b>RAUM FÜR DIE JUGEND</b>	<b>FREIZEITANGEBOTE FÜR JUGENDLICHE UND KINDER SCHAFFEN</b>

117 | Leitprojekte und dadurch abgedeckte Handlungsbedarfe für Leitziel 1

## 7.3 LEITZIEL 2: IN GRAAL-MÜRITZ HERRSCHT EINE BALANCE ZWISCHEN DEM TOURISMUS UND ALLEN GEMEINDLICHEN BELANGEN

Das Leitziel 2 „In Graal-Müritz herrscht eine Balance zwischen dem Tourismus und allen gemeindlichen Belangen“ greift die Problematik zwischen den Bedürfnissen der Bewohnerschaft und den Bedürfnissen der Tourist:innen sowie dem erforderlichen Erhalt des Tourismus auf. Damit die zukünftige Ortsentwicklung einer Verschärfung dieser Problematik entgegenwirkt, sind die drei gleichwertig nebeneinander stehenden Themen „Entwicklung der Beherbergung“, „Verträgliche Tourismusgestaltung“ sowie „Qualifizierung des Tourismus“ im Rahmen von Leitziel 2 anzugehen (siehe Abbildung 118).



118 | Dem Leitziel 2 untergeordnete Themen und Handlungsbedarfe

Das Thema „Entwicklung der Beherbergung“ setzt sich aus Handlungsbedarfen zusammen, die aus dem Grundlagenthema „Wohnraum(-entwicklung)“ (siehe „Kapitel 4.1 Wohnraum(-entwicklung)“) und aus dem Grundlagenthema „Tourismus“ (siehe Kapitel 4.6 „Tourismus“) abgeleitet wurden. Dabei stammen aus dem Grundlagenthema „Wohnraum(-entwicklung)“ der Handlungsbedarf der Herstellung eines Gleichgewichts zwischen Dauerwohnen und touristischer Beherbergung sowie der Handlungsbedarf, dass in Graal-Müritz der Entfremdung von Dauerwohnen entgegen zu wirken ist. Aus dem Grundlagenthema „Tourismus“ wurden die Handlungsempfehlungen übernommen, keine weiteren Ferienwohnungen und -häuser zuzulassen und die räumliche Gliederung der touristischen Beherbergung im Ort zu entwerfen.

Das Thema „Verträgliche Tourismusgestaltung“ wurde aus Handlungsbedarfen zusammengesetzt, die ihren Ursprung in den Grundlagenthemen „Wirtschaft“ (siehe Kapitel 4.5 „Wirtschaft“) und „Mobilität und Erschließung“ (siehe Kapitel 4.4 „Mobilität und Erschließung“) haben. Aus dem Grundlagenthema „Wirtschaft“ stammt einerseits die Handlungsempfehlung, dass dem gefühlten Ungleichgewicht zwi-

schen den Belangen des Tourismus und sonstigen gemeindlichen Belangen entgegen gewirkt werden muss. Andererseits muss zukünftig die Akzeptanz und Rücksicht zwischen Einwohnenden und Tourist:innen im Ostseeheilbad gefördert werden. Das Grundlagenthema „Mobilität und Erschließung“ trägt dem Handlungsbedarf der Erarbeitung von Leitideen für die Parkraumentwicklung bei.

Unter das Thema „Qualifizierung des Tourismus“ fallen Handlungsbedarfe aus dem Grundlagenthema „Tourismus“ (siehe Kapitel 4.6 „Tourismus“) und dem Grundlagenthema „Wirtschaft“ (siehe Kapitel 4.5 „Wirtschaft“). Dem Grundlagenthema „Tourismus“ wurden dabei der Handlungsbedarf der Förderung von Qualität vor Quantität im Tourismus sowie der Handlungsbedarf zur Verbesserung der ganzjährigen Entzerrung des Tourismus durch saisonverlängernde Maßnahmen entnommen. Aus dem Grundlagenthema „Wirtschaft“ stammen hingegen die Handlungsbedarfe, dass der Tourismus und das Gesundheitswesen als zentrale Wirtschaftszweige zu stärken sind und dass die Attraktivität der Arbeitsbedingungen in Graal-Müritz zu stärken ist.

Die Zukunftswerkstatt am Vormittag des 21. August 2021 in Graal-Müritz thematisierte das Leitziel 2 „In Graal-Müritz herrscht eine Balance zwischen dem Tourismus und allen gemeindlichen Belangen“. Gemeinsam von lokalen Akteur:innen sowie Einwohnenden wurden die beiden Leitprojekte „Qualifizierung des Tourismus durch Ermittlung der Überlastungsgrenzen“ sowie „Ankommen & genießen“ entwickelt. Sie stellen mögliche Handlungsansätze zur Erreichung des Leitziels und zur Deckung der zuvor vorgestellten Handlungsbedarfe dar. Gleichzeitig müssen Gemeinde, Einwohnende und Akteur:innen jedoch noch weitere solcher Leitprojekte, Ideen und Handlungsansätze gemeinsam ausarbeiten. Die in den folgenden Kapiteln vorgestellten Leitprojekte für das Leitziel 2 sind nur ein erster Schritt, um das Leitziel „In Graal-Müritz herrscht eine Balance zwischen dem Tourismus und allen gemeindlichen Belangen“ zu erreichen.

### 7.3.1 LEITPROJEKT: QUALIFIZIERUNG DES TOURISMUS DURCH ERMITTLUNG DER ÜBERLASTUNGSGRENZEN

---

Am 21. August 2021 erarbeitete eine von zwei Arbeitsgruppen zum Leitziel „In Graal-Müritz herrscht eine Balance zwischen dem Tourismus und allen gemeindlichen Belangen“ das Leitprojekt „Qualifizierung des Tourismus durch Ermittlung der Überlastungsgrenzen“. Das Leitprojekt greift die beiden Themen „Entwicklung der Beherbergung“ und „Qualifizierung des Tourismus“ auf. Im Rahmen der anfänglichen Ideenabfrage zu möglichen Projekten konnten die Vorschläge der Teilnehmenden (vollständige Darstellung vgl. Anhang VIII d Protokoll Zukunftswerkstatt) sich in drei Themenbereiche gliedern lassen:

- Förderung des Qualitätstourismus: Schaffung von Angeboten für Jugend, Konzentration der Angebote, Ausbau des Gesundheitstourismus, Gastronomie und Beherbergungsangebote qualitativ steigern, Arbeitsbedingungen verbessern, Qualitäts-Hotellerie ausbauen
- Quantität der Ferienwohnungen und-häuser kontrollieren
- Steuerungs- und Kontrollinstrumente nutzen: Festsetzungen in B-Plänen, Zweitwohnsitzsteuern etc.

Die Teilnehmenden der Arbeitsgruppe fassten diese Projekt- und Themenideen zu dem übergeordneten Leitprojekt „Qualifizierung des Tourismus durch Ermittlung der Überlastungsgrenzen“ zusammen. Die-



ses Leitprojekt besitzt das Grundziel, dass sich die zukünftige Tourismusedwicklung an den Kapazitäten der Gemeinde ausrichten sollte. Dies umschreibt, dass in Graal-Müritz nicht auf eine Quantifizierung des Tourismus gesetzt werden soll, da bereits jetzt die Infrastrukturen von Graal-Müritz an ihre Belastungsgrenzen stoßen und sich so das Gemeindeleben mit dem Tourismus negativ beeinflusst. Ein Beispiel hierfür sind unter anderem zu lange Warteschlangen vor den örtlichen Bäckereien, welche dazu führen, dass die Einheimischen am Sonntag lieber auf frische Brötchen verzichten. Um langfristig den Tourismus an den Kapazitätsgrenzen der Gemeinde auszurichten, sind laut den Teilnehmende zwei Schritte notwendig.

Der erste, grundlegende Schritt für die Arbeitsgruppe ist hierbei die Ermittlung von Verträglichkeitsgrenzen. Hierzu muss von objektiver und professioneller Seite eine Verträglichkeitsanalyse des Tourismus durchgeführt werden, welche die angemessene Quantität des Tourismus ermittelt sowie Schwachstellen und Ausbaupotentiale der Infrastrukturen zur Verbesserung des gemeindlichen Zusammenlebens ermittelt. Dazu wurden von den Teilnehmenden erste Indikatoren für die Kapazitätsgrenzen genannt. Beispielsweise ist eine deutliche Überlastung der Wege und Verkehrsflächen bemerkbar. Die starke Beanspruchung in der Hauptsaison führt durch Überlastung zu baulichen Mängeln, wie beispielsweise dem Absinken von Gehwegen. Hier müsste die Verträglichkeitsanalyse zum Beispiel Daten einer Verkehrserhebung aufbereiten. Alternativ könnte die Verträglichkeitsanalyse ausgegliedert in einem Verkehrskonzept erfolgen, welches die genannten Aspekte analysiert. Ein weiterer Indikator für eine mögliche Überlastungsgrenze wäre die Auslastung der Versorgung und Gastronomie. Wie bereits erwähnt, sind einige Versorgungsangebote in der Hauptsaison mehr als ausgelastet. Diese starke Auslastung führt nach Empfinden der Teilnehmenden zu einem starken Qualitätsverlust der Produkte. Beispielsweise werden die Brötchen des Bäckers aufgrund der hohen Stückzahlen, die produziert werden müssen, um der Nachfrage gerecht zu werden, nicht mehr morgens frisch im Laden gebacken, sondern werden geliefert. Die Teilnehmenden stellen hier zudem einen Zusammenhang mit dem bereits in Graal-Müritz vorherrschenden Fachkräftemangel fest. Bei der Arbeitsgruppe bestand deshalb die Sorge, dass wachsende Quantitäten aufgrund des fehlenden Personals zu weiteren Herausforderungen führen könnten. Auch ein solcher Indikator könnte Teil der Verträglichkeitsanalyse sein und in einem Einzelhandels- oder Versorgungskonzept untersucht werden.

Sobald durch den ersten Schritt eine Ermittlung der Qualitätsmängel und Quantitätsgrenzen erfolgt ist, könnte laut der Arbeitsgruppe auf dessen Grundlage eine gezielte Qualifizierung des Tourismus erfolgen. Hierzu benennt die Arbeitsgruppe drei wesentliche Themenbereiche, in denen der Tourismus qualifiziert werden sollte. Zum einen wünschen sich die Teilnehmenden insgesamt eine Beherbergung mit höherem Standard. Dazu zählt beispielsweise, dass die vorhandenen Ferienwohnungen modernisiert sowie vermehrt die kleinteilige Hotellerie sowie die Pensionen anstatt der Ferienwohnungen gefördert werden. Dies würde auch langfristig zu einem lebendigen Ortsbild beitragen, da die sichtbaren Leerstände der Ferienwohnungen außerhalb der Saison von der Bewohnerschaft als störend empfunden werden und einer funktionierenden Nachbarschaft nicht zuträglich sind. Im Rahmen dessen wurde am Rande diskutiert, dass eine geförderte räumliche Konzentration der Beherbergung keine anzustrebende Maßnahme ist, da so die Problemlagen zwar für einige Nachbarschaften verbessert werden, jedoch für andere wiederum verschärft. Die Teilnehmenden einigen sich daher auf eine gleichmäßige, kleinteilige räumliche Verteilung der touristischen Beherbergung. Ein weiterer Ansatz für die Qualifizierung des Tourismus ist laut der Arbeitsgruppe die Qualifizierung der Gastronomie. Dies würde nicht nur attraktive Angebote für den Gast schaffen, sondern auch im Sinne der Einheimischen sein. Was genau eine Qualifizierung bedeuten könnte, hängt für die Arbeitsgruppe jedoch von den zu ermittelnden Qualitätsmängel

sowie der zukünftigen touristischen Ausrichtung ab. Ein letzter Aspekt für die Qualifizierung ist darüber hinaus die Förderung von Veranstaltungen, wie Tanz oder Live Musik. Diese Veranstaltungsformate sind zwar bereits vorhanden, jedoch ist das Angebot insbesondere in seiner Zielgruppenansprache noch auszubauen und an die Bedürfnisse der jüngeren Bevölkerung anzupassen.

Die Arbeitsgruppe adressiert ihre entwickelten Projektansätze an die Gemeindeverwaltung sowie Gemeindevertretung. Diese müssen die benötigte Grundlagenarbeit beschließen und in die Wege leiten. Dabei kann auch die Tourismus und Kur GmbH zur weiteren Qualifizierung beitragen, indem sie beispielsweise eine stärkere Zielgruppenansprache fördert. Hierbei warf die Arbeitsgruppe einstimmig das touristische Leitbild des Gesundheitsorts auf. Bereits jetzt besitzt Graal-Müritz durch seine Kur- und Rehakliniken sowie seine naturräumlichen Gegebenheiten eine starke Orientierung auf diese Zielgruppen. Die Teilnehmenden zeigten sich demnach begeistert, die gesamte Marketingstrategie des Kurortes und Ostseeheilbades auf den Gesundheitstourismus zu fokussieren. Sollte dies prägender Teil einer Marketingstrategie werden, sollten jedoch bestimmte Nachteile und Risiken berücksichtigt werden. Diese wären beispielsweise, dass der Gesundheitstourismus vornehmlich ältere Bevölkerungsgruppen ansprechen könnte und so wiederum die Angebote und Veranstaltungen nicht die gewünschte Verjüngung erhalten. Laut der Arbeitsgruppe müsste deshalb bei Veranstaltungen und Angeboten vermehrt zwischen touristischen Angeboten für den Gesundheitstourismus sowie Angebote für die Einheimischen unterschieden werden.

### 7.3.2 LEITPROJEKT: ANKOMMEN & GENIESSEN

---

Parallel zu den Themen „Entwicklung der Beherbergung“ und „Qualifizierung des Tourismus“ hat sich eine weitere Arbeitsgruppe von Teilnehmenden unter dem Leitziel 2 „In Graal-Müritz herrscht eine Balance zwischen dem Tourismus und allen gemeindlichen Belangen“ mit den Themen „Verträgliche Tourismusgestaltung“ auseinandergesetzt. Bei der anfänglichen Ideensammlung zu möglichen Projekten für eine verträgliche Tourismusgestaltung in Graal-Müritz wurden von den Arbeitsgruppenteilnehmenden vielfältige Ideen aufgeschrieben, die sich wie folgt zusammenfassen lassen (vollständige Darstellung vgl. Anhang VIId Protokoll Zukunftswerkstatt):

- Reduzierung verkehrlicher Konfliktpunkte
- Ausgewogenheit des Tourismus und der Bevölkerung durch zum Beispiel gemeinsame Freizeit- und Kulturveranstaltungen
- Schaffung vermehrter Unterhaltungsangebote
- Schaffung von Anlaufpunkten für Tourist:innen
- Entzerrung des Tourismus
- Schaffung vermehrter Unterhaltungsangebote

Bei der Vorstellung der Ideen wurden den Arbeitsgruppenteilnehmenden deutlich, dass das Thema der verträglichen Tourismusgestaltung sehr vielfältig ist und dadurch die Benennung eines konkreten Leitprojekts anhand der vorgeschlagenen Ideen schwierig ist. Im Laufe des Gespräches wurde jedoch deutlich, dass insbesondere das durch den Tourismus bedingte Verkehrsaufkommen den Einwohnenden negativ auffällt sowie die Verkehrsteilnehmenden untereinander- vor allem Tourist:innen und Einwohnende- eine Reihe von Konflikten innerhalb des Gemeindegebiets miteinander haben. Beide Aspekte

erschweren laut der Arbeitsgruppe ein harmonisches Miteinander in Graal-Müritz.

Damit in Graal-Müritz eine Verträglichkeit zwischen dem Tourismus und den Einwohnenden hergestellt werden kann, wurden einerseits die Idee eines Radwegekonzeptes, andererseits die Idee der Reduzierung des ruhenden und damit des Durchgangsverkehrs innerhalb der Gemeinde genannt. Da ersteres bereits von der Gemeindeverwaltung in Angriff genommen wird (siehe Kapitel 4.1.1), hat die Arbeitsgruppe im Rahmen der Zukunftswerkstatt das Leitprojekt „Ankommen & genießen“ ausgearbeitet und damit einen wichtigen Beitrag zur Erreichung des Leitziels „In Graal-Müritz herrscht eine Balance zwischen dem Tourismus und allen gemeindlichen Belangen“ leisten.

Das Ziel des Leitprojekts „Ankommen & genießen“ ist die Reduzierung des ruhenden Verkehrs innerhalb von Graal-Müritz, da insbesondere die Tagestourist:innen mit ihrem Pkw anreisen und durch das Aufsuchen der innerörtlichen Parkplätze ein hohes Verkehrsaufkommen erzeugen. In der Zukunft sollen folglich keine Parkplätze für Tourist:innen mehr im Ort zur Verfügung stehen. Stattdessen sollen für die Tagestourist:innen zwei „neue“ Parkplätze außerhalb des Siedlungsgebiets von Graal-Müritz geschaffen bzw. ausgebaut werden. Der eine Parkplatz soll im Westen der Gemeinde beim Campingplatz an der Wiedortschneise entstehen, da dort im aktuellen Flächennutzungsplan (siehe Kapitel 2.4 „Planungskontext“) eine Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr dargestellt ist und somit das Planrecht für diese Fläche als Parkplatz bereits besteht. Der zweite Parkplatz soll durch den Ausbau des Parkplatzes in Müritz-Ost entstehen. Die Lage der Parkplätze begründet sich daraus, dass sowohl aus Richtung Rostock, als auch aus Richtung Ribnitz jeweils ein großer Parkplatz zur Verfügung steht, wo die Tagestourist:innen ihren Pkw abstellen können.

Die konzipierten Parkplätze im Leitprojekt „Ankommen & genießen“ dienen als sogenannte „Mobility Hubs“ für die Tagestourist:innen in Graal-Müritz. Durch das Parken des Pkw stehen den Tagestourist:innen vor Ort am Parkplatz verschiedene Verkehrsmittel zur Verfügung, mit denen sie in das Siedlungsgebiet und zu allen Orten in Graal-Müritz fahren können. Erste Ideen für solche Verkehrsmittel sind beispielsweise ein Shuttle-Service mit Kleinbussen oder Fahrrad-Rikschas, Leihfahräder oder stationsbasierte E-Roller. Zudem sollen E-Ladestationen auf den Parkplätzen vorhanden sein, um alternative Verkehrsmittel zu unterstützen und Graal-Müritz für die Gäste mit solchen Fahrzeugen attraktiv zu machen. Als Begleitprojekt wäre zusätzlich ein neues Parkleitsystem zu installieren, damit der Weg zu den neuen Parkplätzen deutlich gekennzeichnet ist.

Das Finanzierungsmodell für dieses Leitprojekt war für die Teilnehmenden nicht final aufzustellen. Trotzdem wurden erste Überlegungen angestellt, wie die Nutzung der Parkplätze auch in finanzieller Hinsicht für die Tagestourist:innen attraktiv ist. Der Erwerb einer Kurkarte bei der Einfahrt zum Parkplatz soll zwar für alle Tagestourist:innen verpflichtend sein, aber im Gegenzug können die bereitgestellten, alternativen Verkehrsmittel kostenfrei genutzt werden.

Das Leitprojekt „Ankommen & genießen“ schafft durch die zwei konzipierten Parkplätze Knotenpunkte in Graal-Müritz, an denen die Intermodalität als Alternative zum privaten Pkw gefördert wird und damit langfristig der innerörtliche Pkw-Verkehr im Ostseeheilbad verschwindet bzw. gemindert wird. Darüber hinaus werden durch die Aufgabe der innerörtlichen Parkplätze für die Tourist:innen neue Flächen im Innenbereich verfügbar, die Graal-Müritz für die Umsetzung weiterer Leitziele nutzen kann. Demgegenüber stehen jedoch Herausforderungen, die sich durch die Umsetzung des Leitprojekts „Ankommen & genießen“ ergeben. So unterstützt die Intermodalität zwar den Verzicht auf den Pkw, aber die alternati-

ven Verkehrsmittel, die stattdessen genutzt werden, erzeugen neue, unvorhersehbare Verkehrsströme und damit potentiell neue Konflikte. Darüber hinaus ist die Einrichtung eines Shuttle-Service dringend erforderlich, um die Parkplätze trotz ihrer abgelegenen Lage für die Tagestourist:innen attraktiv zu machen. Im Zuge dessen wird eben diese abgelegene Lage der Parkplätze im Wald als großes Risiko für die Realisierung des Leitprojekts „Ankommen & genießen“ wahrgenommen, da der Wald sowohl naturrechtlich als auch emotional bei den Einheimischen einen hohen Stellenwert genießt.

Um die Verkehrssituation langfristig in Graal-Müritz zu lösen und damit unter anderem einen Beitrag zur verträglichen Tourismusgestaltung zu leisten, sind eine Reihe von Begleitprojekten wie beispielsweise die Behandlung des Durchgangsverkehrs, eine Untersuchung zum ruhenden Verkehr innerhalb der Gemeinde oder die Schaffung eines Zentrums für die verkehrliche Entlastung sowie der Einbezug verschiedener Akteur:innen erforderlich. Zwar sollten alle diese Projekte schnellstmöglich durchgeführt werden, aber in der Arbeitsgruppe herrschte Einigkeit, dass insbesondere Entwicklungen und Prozesse im Bereich Verkehr und Mobilität komplex sind und eine lange Vorlaufzeit benötigen. Das Leitprojekt „Ankommen & genießen“ stellt folglich ein Puzzleteil in dem großen Puzzle zur Lösung der Verkehrssituation in Graal-Müritz dar und verfolgt schon heute die Vorstellung von einem Graal-Müritz, in dem die Tourist:innen ankommen und gemeinsam mit den Einwohnenden das Ostseeheilbad ohne verkehrsbedingte Konflikte genießen.

## **BETROFFENE HANDLUNGSBEDARFE**

Mit den vorgestellten Leitprojekten werden erste Handlungsbedarfe aus dem Leitziel 2 „In Graal-Müritz herrscht eine Balance zwischen dem Tourismus und allen gemeindlichen Belangen“ aufgegriffen (siehe Abbildung 119). Das Leitprojekt „Qualifizierung des Tourismus durch Ermittlung der Überlastungsgrenzen“ fordert einerseits das Erstellen einer Verträglichkeitsanalyse in Bezug auf den Tourismus, um die touristischen Kapazitäten anhand von Qualitätsmängeln und Quantitätsgrenzen aufzudecken. Gleichzeitig schlägt das Leitprojekt drei wesentliche Themenbereiche vor, in denen durch verschiedene Maßnahmen eine Qualifizierung vorgenommen werden sollte: Beherbergung, Gastronomie und Veranstaltungen. Beide Ansätze dieses Leitprojekts befassen sich folglich mit dem Handlungsbedarf, wie zukünftig die Qualität statt die Quantität im Tourismus gefördert werden kann.

Das Leitprojekt „Ankommen & genießen“ benennt das Verkehrsaufkommen durch Tagestourist:innen aufgrund der zentral gelegenen Parkplätze in Graal-Müritz als besondere Herausforderung für eine verträgliche Tourismusgestaltung. Die beiden intermodal konzipierten Parkplätze außerhalb des Siedlungsgebiets sind ein erster Vorschlag, um dem Handlungsbedarf der Erarbeitung von Leitideen für die Parkraumentwicklung gerecht zu werden.

Von den exemplarisch ausgearbeiteten Leitprojekten unbedacht sind insbesondere detaillierte Aussagen zum Thema „Entwicklung der Beherbergung“ sowie beispielsweise der Handlungsbedarf der Förderung von Akzeptanz und Rücksicht zwischen Einwohnenden und Tourist:innen oder der Handlungsbedarf der Stärkung der Attraktivität der Arbeitsbedingungen in Graal-Müritz geblieben. Damit jedoch zukünftig die Bedürfnisse von Bewohnerschaft und Tourist:innen gleichwertig behandelt werden und der Tourismus als zentraler Wirtschaftszweig erhalten bleibt, müssen die Gemeinde, ihre Bewohnerschaft und die lokalen Akteur:innen diesen und alle weiteren Handlungsbedarfen des Leitziel 2 „In Graal-Müritz herrscht eine Balance zwischen dem Tourismus und allen gemeindlichen Belangen“ durch die Entwicklung geeigneter Projekte und Maßnahmen begegnen.



LEITPROJEKT	ABGEDECKTE HANDLUNGSBEDARFE
QUALIFIZIERUNG DES TOURISMUS DURCH ERMITTLUNG DER ÜBERLASTUNGSGRENZEN	QUALITÄT VOR QUANTITÄT IM TOURISMUS FÖRDERN
ANKOMMEN & GENIEßEN	LEITIDEEN FÜR PARKRAUMENTWICKLUNG ERARBEITEN

119 | Leitprojekte und dadurch abgedeckte Handlungsbedarfe für Leitziel 2

## 7.4 LEITZIEL 3: GRAAL-MÜRITZ BETREIBT KONSEQUENT EINE KLIMAFREUNDLICHE UND FLÄCHENSCHONENDE ORTSENTWICKLUNG

Damit Graal-Müritz in Zukunft einen Beitrag zum Klimaschutz leistet und die für die Bewohnerschaft und den Natur- und Artenschutz wichtigen Grünräume erhalten bleiben, wurde das Leitziel 3 „Graal-Müritz betreibt konsequent eine klimafreundliche und flächenschonende Ortsentwicklung“ formuliert. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, umfasst das Leitziel 3 die drei gleichwertig nebeneinander stehenden Themen „Naturschutz und Grünraumentwicklung“, „Siedlungsflächenentwicklung“ sowie „Klimaschutz und Klimafolgenanpassung“ (siehe Abbildung 120).



120 | Dem Leitziel 3 untergeordnete Themen und Handlungsbedarfe

Das Thema „Naturschutz und Grünraumentwicklung“ enthält neben den Handlungsbedarfen aus dem Grundlagenthema „Grünräume und Wasserflächen“ (siehe Kapitel 4.2 „Grünräume und Wasserflächen“) auch einen Handlungsbedarf aus dem Grundlagenthema „Tourismus“ (siehe Kapitel 4.6 „Tourismus“). Die Handlungsbedarfe aus dem Grundlagenthema „Grünräume und Wasserflächen“ sind: Die besondere Bedeutung der Naturräume für die Bewohnerschaft achten, die kleinteiligen Grün- und Erholungsflächen für Einwohnende qualifizieren sowie den Zustand der Naturräume sichern. Aus dem Grundlagenthema „Tourismus“ stammt der Handlungsbedarf, dass die Bedeutung der Gemeinde als Erholungs- und Gesundheitsstandort gestärkt und kommuniziert werden sollte.

Mit dem Thema „Siedlungsflächenentwicklung“ werden Handlungsbedarfe aus den Grundlagenthemen „Wohnraum(-entwicklung)“ (siehe Kapitel 4.1 „Wohnraum(-entwicklung)“), „Grünräume und Wasserflächen“ (siehe Kapitel 4.2 „Grünräume und Wasserflächen“) und „Gemeindeleben und Ortsbild“ (siehe Kapitel 4.7 „Gemeindeleben und Ortsbild“) miteinander verbunden. Dabei stammt aus dem Grundlagenthema „Wohnraum(-entwicklung)“ der Handlungsbedarf, dass zukünftig die Umnutzung von Kleingarten- oder Bungalowflächen in Teilbereichen ausschließlich zum Zwecke der Wohnraumherstellung anzudenken sind. Das Grundlagenthema „Grünräume und Wasserflächen“ bringt den Handlungsbedarf ein, dass die Ausweitung des Siedlungsgebiets auf geschützte Grün-, Natur- und Freiräume auch zukünftig zu unterbinden ist. Mit dem Grundlagenthema „Gemeindeleben und Ortsbild“ werden zudem unter dem Thema „Siedlungsflächenentwicklung“ die Handlungsbedarfe des frühzeitigen Erkennens und Entwickelns von anfallenden Innenentwicklungspotentialen, die Qualifizierung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume sowie das Wiederbeleben von Geschichte und Traditionen als Leitgedanke für die Identifikation mit eingebracht. Zudem fordert das Grundlagenthema „Gemeindeleben und Ortsbild“, dass bei der zukünftigen Ortsentwicklung die wenigen Entwicklungschancen und Auffangpotentiale durch das Umland bei der Ortsentwicklung berücksichtigt werden.

Das Thema „Klimaschutz und Klimafolgenanpassung“ setzt sich aus Handlungsbedarfe zusammen, welche den Grundlagenthemen „Grünräume und Wasserflächen“ (siehe Kapitel 4.2 „Grünräume und Wasserflächen“) sowie „Klimawandel und Klimafolgenanpassung“ (siehe Kapitel 4.3 „Klimawandel und Klimafolgenanpassung“) zugeordnet waren. Insbesondere die Handlungsbedarfe aus dem Grundlagenthema „Klimawandel und Klimafolgenanpassung“ prägen das Thema. Hierzu zählen folgende Handlungsbedarfe: Erarbeitung einer Strategie zur Begegnung des Klimawandels, Etablieren von Artenschutz und Artenvielfalt im Siedlungsgebiet, die Förderung erneuerbarer Energien sowie der Handlungsbedarf der Reduzierung der Lichtemissionen. Das Grundlagenthema „Grünräume und Wasserflächen“ bringt zudem den Handlungsbedarf ein, dass in Graal-Müritz zukünftig der Erholungswert und die Gesundheitsfunktion der Naturräume vor Lärm- und Luftemissionen zu schützen sind.

Im Rahmen der Zukunftswerkstatt am 21. August 2021 in Graal-Müritz wurden für das Leitziel 3 „Graal-Müritz betreibt konsequent eine klimafreundliche und flächenschonende Ortsentwicklung“ zwei Leitprojekte gemeinsam von lokalen Akteur:innen sowie Einwohnenden ausgearbeitet. Die beiden Leitprojekte „Graal-Müritz ist voll: Langfristige Entwicklung von Bestandsflächen“ und „Unsere Zukunft braucht NATUR“ sind einerseits wichtige Handlungsansätze zur Erreichung des Leitziels, andererseits decken sie erste oben genannte Handlungsbedarfe ab. Für die schlussendliche Umsetzung des Leitziels „Graal-Müritz betreibt konsequent eine klimafreundliche und flächenschonende Ortsentwicklung“ bedarf es jedoch noch weiterer solcher Leitprojekte, Ideen und Handlungsansätze, die im Laufe der Zeit von der Gemeinde, ihren Einwohnenden und Akteur:innen gemeinsam entwickelt und ausgearbeitet

werden müssen. In den folgenden Kapiteln werden die Leitprojekte „Graal-Müritz ist voll: Langfristige Entwicklung von Bestandsflächen“ und „Unsere Zukunft braucht NATUR“ vorgestellt.

#### 7.4.1 LEITPROJEKT:

### GRAAL-MÜRITZ IST VOLL: LANGFRISTIGE ENTWICKLUNG VON BESTANDSFLÄCHEN

---

Eine der zwei Arbeitsgruppen zum Leitziel 3 „Graal-Müritz betreibt konsequent eine klimafreundliche und flächenschonende Ortsentwicklung“ beschäftigte sich mit möglichen Entwicklungspotentialen im Raum und entwickelte im Rahmen dessen das Leitprojekt mit dem Titel „Graal-Müritz ist voll: Langfristige Entwicklung von Bestandsflächen“. Die Arbeitsgruppe hat sich damit den Handlungsbedarfen aus dem Thema „Siedlungsflächenentwicklung“ gewidmet. Die sonst zu Beginn der Arbeitsgruppenphase durchgeführte Sammlung von Projektideen wurde aufgrund des starken Flächenbezugs der Gruppe durch ein mündliches Brainstorming interessanter Räume und Flächen ersetzt. Die Ergebnisse dieser Diskussion werden folgend vorgestellt.

Die Teilnehmenden kamen einstimmig zu dem Ergebnis, dass Graal-Müritz über einen sehr begrenzten Raum zur Entwicklung verfügt. Aufgrund der wenigen Potentialflächen für die gemeindliche Entwicklung diskutierten die Teilnehmenden folgende Parameter, nach welchen sich eine zukünftige Entwicklung richten sollte. Erstens sollen keine Einfamilienhäuser mehr in Neubauprojekten realisiert werden. Diese seien lediglich vertretbar, wenn sie erforderlich sind, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn Wohnnutzungen auf sehr kleinen Flächen realisiert werden und eine größere Bebauung zur Verschattung oder eingeschränkten Sichtbeziehungen führen würde. Als zweites wurde sich von der Arbeitsgruppe die Einhaltung einer angemessenen baulichen Dichte gewünscht. Vorhandene Spielräume der baulichen Dichte sollen hierbei genutzt werden. Als letzter Parameter wurde jedoch angebracht, dass die durch die Baumwipfel gegebene Höhenbegrenzung zu respektieren sind. Auch zukünftig sollen keine Gebäude über die Baumkronen hinausragen und so das Ortsbild negativ beeinflussen.

Folgend wird die Diskussion um mögliche Potentialflächen für die gemeindliche Entwicklung dargestellt. So wurden die Bungalowanlagen von Teilnehmenden als mögliche Potentialflächen für die Nachverdichtung aufgezeigt. Die Arbeitsgruppe sieht diese Innenbereichsfläche grundsätzlich als mögliche Entwicklungsfläche. Jedoch sollten zunächst die Eigentumsverhältnisse geklärt werden, um die Realisierbarkeit einer Nachverdichtung an diesem Standort abzuschätzen. Grundsätzlich stellt die Arbeitsgruppe entsprechend dem Leitprojekt „Bezahlbarer Mietwohnungsbau auf Bestandsflächen“ aus dem Leitziel 1 (siehe Kapitel 7.2 „Leitziel 1“) fest, dass für die gemeindliche Entwicklung bevorzugt Flächen im kommunalen Eigentum entwickelt werden sollen. Inwieweit Teile der Bungalowflächen in kommunales Eigentum zu bringen wären, bleibt bis zum Ende der Diskussion der Arbeitsgruppe fraglich. Insgesamt werden die Bungalowanlagen für die gemeindliche Entwicklung als priorisierte Flächen angesehen, sodass die Umwandlung der Kleingarten- und Erholungsflächen im südlichen Teil von Graal von der Arbeitsgruppe als nachrangig betrachtet wird. Grund hierfür ist, dass diese Kleingarten- und Erholungsflächen insbesondere für die Anwohnenden des Ostseerings wichtig sind.

Über die Umnutzung oder Nachverdichtung der Kleingarten- und Erholungsflächen entlang der Bahntrasse wurde ebenso diskutiert. Grundsätzlich lässt sich hier ein Entwicklungspotential für die Gemeinde erkennen, jedoch unterliegen diese Flächen besonderen Anforderungen. Zu diesen Anforderungen gehört beispielsweise, dass der Kleingartenverein sowie die Eigentümer:innen die Flächen langfristig aufgeben müssten. Außerdem dienen diese Flächen laut der Arbeitsgruppe als Erholungsraum für die Anwohner:innen des Ostseerings und sollen als solches auch erhalten bleiben. Für die Arbeitsgruppe kommt daher maximal eine partielle Entwicklung der Flächen in Frage.

Darüber hinaus wurden das Maß der baulichen Nutzung der Einzelhandelsflächen von Graal-Müritz diskutiert. Hier stimmten die Teilnehmenden der Arbeitsgruppe darin überein, die eingeschossige Bebauung langfristig aufzustocken. Als Vorbild für die Arbeitsgruppe dienen andere Städte, die bereits Konzepte für beispielsweise die Wohnnutzungen über einem Supermarkt realisieren.

Eine weitere Potentialfläche im Innenbereich von Graal-Müritz sind die Garagenanlagen nördlich des Ostseerings. Sie bieten ein mittelfristiges Potential zur Umnutzung. Eine Umnutzung dieser Flächen wird zudem bereits jetzt seitens der Gemeindeverwaltung und -vertretung angestoßen.

Zuletzt wurden für den Innenbereich die Entwicklungspotentiale der Fläche der Förderschule besprochen. Die Arbeitsgruppe gab hier zu bedenken, dass diese Fläche besonderen Anforderungen aufgrund ihrer Nähe zu einem Rehasentrum unterliegt. Sollte die Förderschule am Standort Graal-Müritz mittel- bis langfristig entfallen, muss der Umgang mit dieser Fläche daher genau geprüft werden. Insgesamt bietet diese Fläche jedoch aufgrund ihrer Größe und Lage besondere Potentiale für die Schaffung von Wohnraum. Bei der zukünftigen Entwicklung dieser Fläche ist jedoch aus Sicht der Arbeitsgruppe auch der vorhandene Gebäudebestand der Förderschule zu berücksichtigen.

Von der Arbeitsgruppe wurden außerdem Flächen im Außenbereich angesprochen und diskutiert. Die Tabakswiese südlich von Graal stellt hierbei laut den Teilnehmenden keine Option für eine städtebauliche Entwicklung dar, da diese als Landschaftsschutzgebiet sowie wichtige Überflutungsfläche (siehe Kapitel 4.2 „Grünräume und Wasserflächen“) unbedingt zu erhalten ist. Als weitere mögliche Entwicklungsflächen im Außenbereich wurden die Waldflächen östlich und westlich der Birkenallee genannt. Auf Teilen dieser Flächen findet sich ein veralteter Baumbestand, dessen Erhaltung langfristig ohnehin fraglich ist. Zudem sind diese Flächen bereits in der Vergangenheit von der Gemeinde als Entwicklungsfläche angedacht worden. Ein Vorteil der Waldflächen entlang der Birkenallee besteht zudem darin, dass die beiden Ortsteile durch ihre städtebauliche Entwicklung weiter zusammenwachsen würden. Weitere Flächen im Außenbereich wurden grundsätzlich aufgrund einer drohenden Zersiedelung seitens der Arbeitsgruppe ausgeschlossen.

Aus der detaillierten Betrachtung möglicher gemeindlicher Entwicklungsflächen durch die Arbeitsgruppe lassen sich drei Grundsätze der zukünftigen Ortsentwicklung ableiten. Der erste Grundsatz der Arbeitsgruppe lautet, dass im Außenbereich nur begrenzt und im Rahmen einer sehr langen Perspektive zukünftig Entwicklungspotentiale umsetzbar sind. Der zweite Grundsatz lautet, dass Graal-Müritz kaum bis keine Leerstände oder Brachflächen sowie kurzfristig zu beplanende Flächen bieten. Der dritte Grundsatz, den die Arbeitsgruppe abgeleitet hat, heißt daher, dass sich Graal-Müritz zukünftig auf den Bestandsflächen weiter entwickeln muss.



## 7.4.2 LEITPROJEKT: UNSERE ZUKUNFT BRAUCHT NATUR

---

Die anderen Teilnehmenden der Zukunftswerkstatt am 21. August 2021, die nicht an dem Leitprojekt obigen Leitprojekt mitgewirkt haben, haben ein Leitprojekt entwickelt, welches sich den Themen „Naturschutz und Grünraumentwicklung“ sowie „Klimaschutz und Klimafolgenanpassung“ widmet. Ihre ersten Projektideen für den Naturschutz, die Grünraumentwicklung, den Einsatz erneuerbarer Energien und die Klimafolgenanpassung in Graal-Müritz haben die Teilnehmenden im Zuge der Ideenabfrage auf Moderationskarten notiert (vollständige Darstellung vgl. Anhang VIId Protokoll Zukunftswerkstatt). Aufgrund vieler Überschneidungen und Doppelungen können diese ersten Ideen folgendermaßen zusammengefasst werden:

- Formulierung von (Bau-)Auflagen und Verboten zum Schutz von Klima und Natur
- Durchführung von Veranstaltungen und Aktionen mit Bezug zum Klima- und Naturschutz
- Förderung und Schutz der Grünstrukturen
- Reduzierung der Emissionen

Bei der gemeinsamen Diskussion im Anschluss an das Brainstorming, wie die Ideen in ein Leitprojekt münden könnten, haben sich die Teilnehmenden dazu entschieden, alle ihre Ideen in dem Leitprojekt „Unsere Zukunft braucht NATUR“ zusammenzufassen.

Das Leitprojekt „Unsere Zukunft braucht NATUR“ besteht aus den drei gleichwertig nebeneinander stehenden Bausteinen „Klimafreundliches Bauen“, „Klima-Kommunikation“ und „Klima-Aktionen“.

Bei dem Baustein „Klimafreundliches Bauen“ sollen in Zukunft Anreize sowie eine (Selbst-)Verpflichtung zur Umsetzung klimafreundlicher Auflagen bei Bauanträgen geschaffen werden. Inhalt dieser klimafreundlichen Auflagen könnten beispielsweise der Einsatz erneuerbarer Energien, der Einbau von Regenwasserspeichern, die Ausführung von Fassaden- und Dachbegrünungen sowie Vorschriften zur Wahl der Baumaterialien, Recyclingmethoden und Maßnahmen zur Senkungen von Emissionen (z.B. Lärm) sein. Als zentraler Akteur im Bereich „Klimafreundliches Bauen“ muss insbesondere das Bauamt in Graal-Müritz tätig werden. Bei der Aufstellung der klimafreundlichen Bauauflagen sollte sich das Bauamt gegebenenfalls externe Unterstützung durch beispielsweise den BUND oder Hochschulen einholen. Zudem stehen für „Klimafreundliches Bauen“ und energetische Sanierungen bereits vielfältige Fördergelder zur Verfügung, die insbesondere Privatpersonen finanziell unterstützen. Über Fördergelder und finanzielle Vorteile muss in der Gemeinde Graal-Müritz jedoch zukünftig mehr informiert werden, um „Klimafreundliches Bauen“ konsequent umzusetzen.

Bei der „Klima-Kommunikation“ geht es vor allem darum, dass die Leistungen der Gemeinde im Bereich Klimaschutz offen präsentiert und kommuniziert werden sowie über wichtige, den Klimaschutz betreffende Themen informiert wird. Eine Idee hierfür ist das Aufstellen verschiedener Displays in der Gemeinde, die zu klimarelevanten Themen entsprechende Werte leicht verständlich und präsent abbilden. Beispiele hierfür wären ein Fahrrad-Frequenz-Zähler, der über einen bestimmten Zeitraum die vorbeifahrenden Fahrradfahrer:innen in Graal-Müritz zählt, ein CO<sup>2</sup>-Anzeiger, der die eingesparten Treibhausgase der Gemeinde abbildet, oder Anzeigen für die Wasserqualität der Ostsee oder die in der Gemeinde gewonnene Energie durch erneuerbare Energieträger wie beispielsweise durch Solaranlagen. Als Ergän-

zung finden regelmäßige Ausstellungen in Graal-Müritz statt, die Einwohnende, Tourist:innen und Gäste gleichermaßen über den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung informieren. Zudem trägt eine Beschilderung beispielsweise im Wald dazu bei, dass wichtige Klimaaspekte dauerhaft vermittelt werden. Die „Klima-Kommunikation“ kann in Graal-Müritz durch Akteur:innen wie beispielsweise den BUND, die ortsansässigen Schulen oder Ehrenamtliche wie beispielsweise Pfliegewarte oder Paten vorangetrieben und umgesetzt werden. Die Projekte im Rahmen der „Klima-Kommunikation“, die eine externe Finanzierung erfordern wie z.B. die Displays, können über Sponsoring oder Crowdfunding finanziert werden. Kleinere Projekte lassen sich auch über sogenannte Patenschaften betreuen und finanzieren.

Während es bei der „Klima-Kommunikation“ um das Vermitteln von klimarelevanten Inhalten geht, befördern die „Klima-Aktionen“ durch verschiedene Aktivitäten und Veranstaltungen, dass Einwohnende und gegebenenfalls Tourist:innen aktiv etwas für den Klimaschutz in Graal-Müritz unternehmen. Beispiele für solche „Klima-Aktionen“ wären eine gemeinsame Müllsammel-Aktion in Graal-Müritz oder die jährliche Auszeichnung „Natur-Ort des Jahres“, bei der die nominierten Orte in der Gemeinde besonders klimafreundlich gestaltet wurden. Bei den „Klima-Aktionen“ sind ebenfalls Akteur:innen wie beispielsweise der BUND, die ortsansässigen Schulen oder Ehrenamtliche von besonderer Bedeutung. Zudem lassen sich auch hier Ideen über beispielsweise Sponsoring, Crowdfunding oder Patenschaften finanzieren.

Um den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung in Graal-Müritz voranzutreiben, sollten zukünftig im Bereich Klima- und Naturschutz laut den Arbeitsgruppenteilnehmenden viel mehr Projekte einfach ausprobiert werden. Erste Ideen dafür im Rahmen der Zukunftswerkstatt waren beispielsweise die TUKI-Bahn mit elektrischem Antrieb, deren Strom über PV-Anlagen zur Verfügung gestellt wird, auszubauen, eine „Solare Seebrücke“ zu etablieren oder öffentliche Liegenschaften als Vorbild vorangehen zu lassen, in dem z.B. PV-Anlage auf dem Rathaus installiert werden oder die Dächer der Schulen begrünt werden. Gleichzeitig müssen die Vorschriften beispielsweise im Bereich „Klimafreundliches Bauen“ sowie die erreichten Ziele im Klima- und Naturschutz regelmäßig überprüft und angepasst werden, um deren Aktualität zu erhalten.

Im Zuge dessen hat die Arbeitsgruppe bei der Konzipierung des Leitprojekts „Unsere Zukunft braucht NATUR“ festgestellt, dass für eine solche regelmäßige Überprüfung und Kontrolle ein sogenannter „Naturbeirat“ in Graal-Müritz dringend erforderlich ist. Der „Naturbeirat“ Graal-Müritz besteht aus gewählten, ehrenamtlichen Mitglieder:innen, die gemischt in Alter, Fachkunde und Ortsverbundenheit sein sollten. Darüber hinaus ist in dem Statut zum „Naturbeirat“ festgelegt, dass die Mitglieder:innen keine wirtschaftlichen Interessen vertreten dürfen. Dadurch soll verhindert werden, dass der „Naturbeirat“ wirtschaftliche Interessen den Interessen von Klima und Natur vorzieht. Die Grundlegende Aufgabe des „Naturbeirats“ ist die Umsetzung der drei Bausteine des Leitprojekts „Unsere Zukunft braucht NATUR“ und aller darin enthaltenen aktuellen und zukünftigen Projektideen. Die Aufstellung des „Naturbeirats“ Graal-Müritz könnte mit sofortiger Wirkung beginnen, da sich bei der Vorstellung der Idee bei der nächsten Einwohner:innenversammlung schnell erste Interessierte finden. Die größte Herausforderung bei der Implementierung eines „Naturbeirats“ in Graal-Müritz stellt jedoch das Kompetenzgerangel mit der Gemeindevertretung und die dadurch befürchtete mangelnde Autorität des Beirats dar. Mithilfe einer Mandatierung durch die Gemeindevertretung würde der „Naturbeirat“ jedoch seine benötigte Handlungsfähigkeit erhalten und könnte sich für die Belange von Klima und Natur in Graal-Müritz einsetzen, um dem Leitziel „Graal-Müritz betreibt konsequent eine klimafreundliche und flächenschonende Ortsentwicklung“ gerecht zu werden.

## BETROFFENE HANDLUNGSBEDARFE

Die beiden Leitprojekte „Graal-Müritz ist voll: Langfristige Entwicklung von Bestandsflächen“ und „Unsere Zukunft braucht NATUR“ decken exemplarisch erste Handlungsbedarfe im Rahmen des Leitziels 3 „Graal-Müritz betreibt konsequent eine klimafreundliche und flächenschonende Ortsentwicklung“ ab (siehe Abbildung 121). Das Leitprojekt „Graal-Müritz ist voll: Langfristige Entwicklung von Bestandsflächen“ hat anhand einer räumlichen Untersuchung mögliche Potentialflächen für die gemeindliche Siedlungsentwicklung identifiziert. Als Ergebnis ist dabei herausgekommen, dass der Außenbereich der Gemeinde für die weitere Ortsentwicklung gewissermaßen ausgeschlossen ist und dass Graal-Müritz kaum Flächenpotentiale durch Leerstände, Brachflächen oder kurzfristig zu beplanende Flächen bietet. Graal-Müritz muss sich folglich in Zukunft auf den Bestandsflächen weiter entwickeln und diese für eine potentielle Weiterentwicklung prüfen. Das Leitprojekt leistet mit dieser Erkenntnis einen wichtigen Beitrag für die Handlungsbedarfe hinsichtlich der Umnutzung von Kleingarten- oder Bungalowflächen und dem frühzeitigen Erkennen und Entwickeln von anfallenden Innenentwicklungspotentialen. Gleichzeitig entspricht der Ausschluss des Außenbereichs für die Siedlungsentwicklung dem Handlungsbedarf, welcher die Unterbindung der Ausweitung des Siedlungsgebiets auf geschützte Grün-, Natur- und Freiräume fordert.

Das Leitprojekt „Unsere Zukunft braucht NATUR“ besteht aus den drei gleichwertig nebeneinander stehenden Bausteinen „Klimafreundliches Bauen“, „Klima-Kommunikation“ und „Klima-Aktionen“. Mithilfe der Aufstellung von (Bau-)Auflagen sollen beispielsweise der Anteil erneuerbarer Energien, der Artenschutz oder die Artenvielfalt in Graal-Müritz erhöht werden. Damit greift das Leitprojekt die Handlungsbedarfe auf, dass der Artenschutz und die Artenvielfalt im Siedlungsgebiet etabliert werden müssen und erneuerbare Energien zu fördern sind. Zudem schlägt das Leitprojekt „Unsere Zukunft braucht NATUR“ vor, die Leistungen der Gemeinde im Bereich Klimaschutz offen zu präsentieren und zu kommunizieren sowie gleichzeitig mittels sogenannter „Klima-Aktionen“ regelmäßig gemeinsame Aktivitäten für mehr Klimaschutz in Graal-Müritz durchzuführen. Mit diesem Leitprojekt werden folglich also auch Handlungsbedarfe aus dem Thema „Naturschutz & Grünraumentwicklung“ aufgegriffen, indem durch die vorgeschlagenen Maßnahmen die besondere Bedeutung der Naturräume für die Bewohnerschaft geachtet wird und der Zustand der Naturräume gesichert wird.

Diese beiden Leitprojekte stellen jedoch nur beispielhaft dar, wie eine Deckung der Handlungsbedarfe auf dem Weg zur Erfüllung des Leitziels aussehen könnte. Für eine klimafreundliche und flächenschonende Ortsentwicklung, wie sie das Leitziel 3 fordert, bedarf es der Widmung aller Handlungsbedarfe. In Zukunft muss die Gemeinde Graal-Müritz also gemeinsam mit ihrer Bewohnerschaft und den lokalen Akteur:innen weitere Projektideen und -ansätze erarbeiten.

LEITPROJEKT	ABGEDECKTE HANDLUNGSBEDARFE
<b>GRAAL-MÜRITZ IST VOLL: LANGFRISTIGE ENTWICKLUNG VON BESTANDSFLÄCHEN</b>	FRÜHZEITIGES ERKENNEN UND ENTWICKELN VON ANFALLENDEN INNENTWICKLUNGSPOTENTIALEN FÖRDERN
	UMNUTZUNG VON KLEINGARTEN- ODER BUNGALOWFLÄCHEN IN TEILBEREICHEN AUSSCHLIESSLICH ZUM ZWECKE DER WOHNRAUMHERSTELLUNG ANDENKEN
	AUSWEITUNG DES SIEDLUNGSGEBIETS AUF GESCHÜTZTE GRÜN-, NATUR- UND FREIRÄUME UNTERBINDEN
<b>UNSERE ZUKUNFT BRAUCHT NATUR</b>	ARTENSCHUTZ UND ARTENVIELFALT IM SIEDLUNGSGEBIET ETABLIEREN
	ERNEUERBARE ENERGIEN FÖRDERN
	BESONDERE BEDEUTUNG DER NATURRÄUME FÜR DIE BEWOHNERCHAFT ACHTEN
	ZUSTAND DER NATURRÄUME SICHERN

121 | Leitprojekte und dadurch abgedeckte Handlungsbedarfe für Leitziel 3

## 7.5 LEITZIEL 4: GRAAL-MÜRITZ IST AUF KURZEM WEG, GEMEINSCHAFTLICH UND DIGITAL VERNETZT

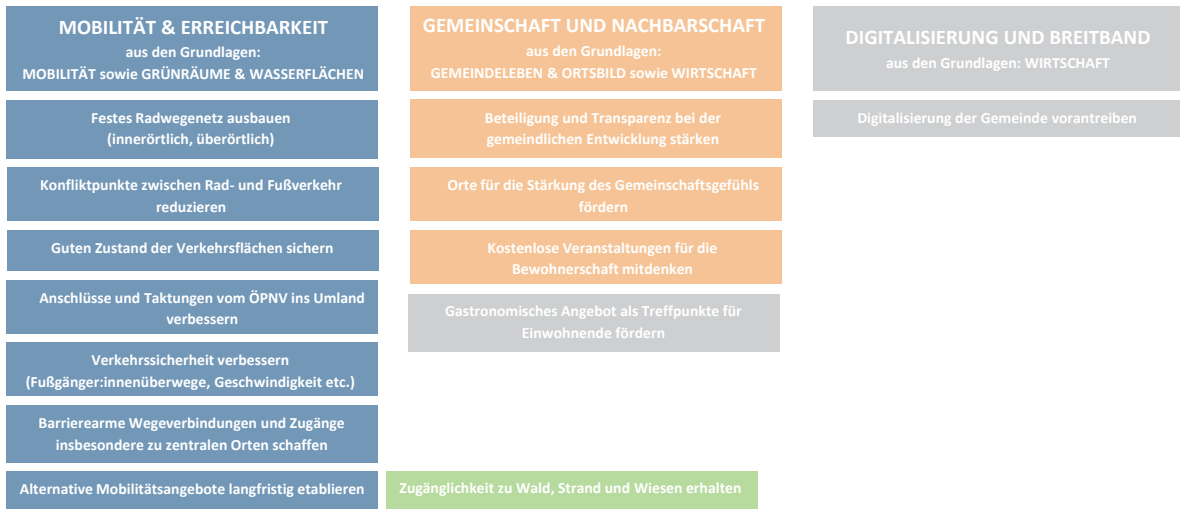
Bei dem Leitziel 4 „Graal-Müritz ist auf kurzem Weg, gemeinschaftlich und digital vernetzt“ stehen Themen im Vordergrund, die auf unterschiedliche Art und Weise dazu beitragen, dass die Vernetzung in der Gemeinde Graal-Müritz verbessert wird. Das Leitziel 3 setzt sich daher aus den drei gleichwertig nebeneinander stehenden Themen „Mobilität und Erreichbarkeit“, „Gemeinschaft und Nachbarschaft“ sowie „Digitalisierung und Breitband“ zusammen (siehe Abbildung 122).

Das Thema „Mobilität und Erreichbarkeit“ besteht überwiegend aus Handlungsbedarfen des Grundlagenthemas „Mobilität und Erschließung“ (siehe Kapitel 4.4 „Mobilität und Erschließung“). Hierzu zählen folgende Handlungsbedarfe: Festes Radwegenetz ausbauen (innerörtlich, überörtlich), Konfliktpunkte zwischen Rad- und Fußverkehr reduzieren, Anschlüsse und Taktungen vom ÖPNV ins Umland verbessern, die Verkehrssicherheit verbessern (Fußgängerüberwege, Geschwindigkeit etc.), barrierearme Wegeverbindungen und Zugänge insbesondere zu zentralen Orten schaffen sowie die langfristige Etablierung alternativer Mobilitätsangebote. Der eine Handlungsbedarf, der aus dem Grundlagenthema „Grünräume und Wasserflächen“ (siehe Kapitel 4.2 „Grünräume und Wasserflächen“) abgeleitet wurde, fordert zukünftig den Erhalt der Zugänglichkeit zu Wald, Strand und Wiesen in Graal-Müritz.



LEITZIEL 4

**GRAAL-MÜRITZ IST AUF KURZEM WEG, GEMEINSCHAFTLICH UND DIGITAL VERNETZT**



122 | Dem Leitziel 4 untergeordnete Themen und Handlungsbedarfe

In dem Thema „Gemeinschaft und Nachbarschaft“ finden sich fast ausschließlich Handlungsbedarfe aus dem Grundlagenthema „Gemeindeleben und Ortsbild“ (siehe Kapitel 4.7 „Gemeindeleben und Ortsbild“) wieder. Für eine vernetzte Gemeinde müssen hier zukünftig der Handlungsbedarf der Stärkung von Beteiligung und Transparenz bei der gemeindlichen Entwicklung, der Förderung der Orte für die Stärkung des Gemeinschaftsgefühls sowie der Handlungsbedarf des Mitdenkens kostenloser Veranstaltungen für die Bewohnerschaft behandelt werden. Außerdem wurde dem Thema „Gemeinschaft und Nachbarschaft“ der Handlungsbedarf zur Förderung des gastronomischen Angebots als Treffpunkte für Einwohnende aus dem Grundlagenthema „Wirtschaft“ (siehe Kapitel 4.5 „Wirtschaft“) zugeordnet.

Das Thema „Digitalisierung und Breitband“ besteht zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus lediglich einem Handlungsbedarf. Trotzdem muss auch diese Thema in der zukünftigen Ortsentwicklung berücksichtigt werden. Daher wurde aus dem Grundlagenthema „Wirtschaft“ (siehe Kapitel 4.5 „Wirtschaft“) der Handlungsbedarf übernommen, dass die Digitalisierung der Gemeinde weiterhin voranzutreiben ist.

In der Zukunftswerkstatt am 22. August 2021 in Graal-Müritz haben lokale Akteur:innen sowie Einwohnende gemeinsam zwei Leitprojekte für das Leitziel 4 „Graal-Müritz ist auf kurzem Weg, gemeinschaftlich und digital vernetzt“ ausgearbeitet. Die beiden Leitprojekte „Raus aus der Isolation- Graal-Müritz verbinden“ und „Beirat für Menschen mit Behinderung“ decken erste Handlungsbedarfe ab und zeigen mögliche Handlungsansätze zur Erreichung des Leitziels auf. Um das Leitziel „Graal-Müritz ist auf kurzem Weg, gemeinschaftlich und digital vernetzt“ in Zukunft zu erreichen, bedarf es jedoch noch weiterer solcher Leitprojekte, Ideen und Handlungsansätze, die im Laufe der Zeit von der Gemeinde, ihren Bewohnenden und Akteur:innen gemeinsam entwickelt und ausgearbeitet werden müssen. Bei der Zukunftswerkstatt zu dem Leitziel „Graal-Müritz ist auf kurzem Weg, gemeinschaftlich und digital vernetzt“ wurde bereits in der Plenumsdiskussion deutlich, dass die Teilnehmenden besonders an dem Thema „Mobilität und Erreichbarkeit“ interessiert waren. Damit die beiden anderen Themen „Gemeinschaft und Nachbarschaft“ sowie „Digitalisierung und Breitband“ jedoch trotzdem in einer Arbeitsgruppe behandelt werden konnten, wurde in dieser Arbeitsgruppenphase auf eine thematische Aufteilung

der Teilnehmenden verzichtet. Somit bestand in beiden Arbeitsgruppen für die Teilnehmenden explizit die Möglichkeit, innerhalb der Ideenphase Projektideen aus allen drei Themensäulen zu äußern. Durch diesen Schritt konnten trotz des gemeinsamen Interessenschwerpunkts aller Teilnehmenden, sich mit dem Thema „Rad- und Fußwege, Mobilitätskonzepte“ auseinanderzusetzen, zwei sehr unterschiedliche Leitprojekte entwickelt werden. In den folgenden Kapiteln werden die Leitprojekte „Raus aus der Isolation- Graal-Müritz verbinden“ und „Beirat für Menschen mit Behinderung“ vorgestellt.

### 7.5.1 LEITPROJEKT: RAUS AUS DER ISOLATION - GRAAL-MÜRITZ VERBINDEN

---

Die Teilnehmenden der Arbeitsgruppe, die das Leitprojekt „Raus aus der Isolation- Graal-Müritz verbinden“ entwickelt haben, haben im Zuge der anfänglichen Ideensammlung vielfältige Projektvorschläge gemacht, die im Folgenden zusammengefasst dargestellt sind (vollständige Darstellung vgl. Anhang VIII Protokoll Zukunftswerkstatt):

- Verbesserung der Taktungen und Anschlüsse im ÖPNV
- Schaffung eines Shuttlebus für Einwohnende
- Überdenken der Hierarchisierung und Ausweisung von Wegen
- Verbesserung der Kennzeichnung der Verkehrswege

Ein grundsätzlicher Konsens, dass die aktuelle verkehrliche Anbindung in, von und nach Graal-Müritz nicht zukunftsfähig ist und damit dem Leitziel „Graal-Müritz ist auf kurzem Weg, gemeinschaftlich und digital vernetzt“ widerspricht, war innerhalb der Arbeitsgruppe schnell gefunden. Auch herrschte innerhalb der Gruppe die Einigkeit darüber, dass der Seebrückenvorplatz langfristig als Ort für die Tourist:innen und der Rhododendronpark als zentraler Ort für die Bewohnerschaft etabliert werden müssen. Zudem stellt der Bahnhof in Graal-Müritz einen wichtigen Knotenpunkt dar, da hier Pendler:innen und Tourist:innen über den ÖPNV die Gemeinde erreichen. Im Laufe der Diskussion ist schließlich das Leitprojekt „Raus aus der Isolation- Graal-Müritz verbinden“ entstanden.

Das Ziel des Leitprojekts „Raus aus der Isolation- Graal-Müritz verbinden“ ist es, Graal-Müritz mit der Umgebung verkehrlich zu verbinden bzw. verkehrlich anzubinden und gleichzeitig dafür zu sorgen, dass sich Tourist:innen und Einwohnenden innerhalb der Gemeinde- gerne auch mittels mehrerer, verschiedener Verkehrsmittel- bewegen können. Zu diesen verbindenden Verkehrsmittel zählen unter anderem der ÖPNV mit seinen Buslinien und der Bahn, deren Angebot langfristig sowohl hinsichtlich der Taktung, als auch in Bezug auf weitere Streckenführungen wie zum Beispiel in Richtung Ribnitz ausgebaut werden muss. Bei den innerörtlichen Verkehrsmittel sollte insbesondere die TUKI-Bahn langfristig so konzipiert sein, dass sie in einem ganzjährigen Betrieb für die Bewohnenden zu Verfügung steht. Im Zuge dessen ist gegebenenfalls in Zukunft die Trägerschaft sowie der Ausbau bzw. die Modernisierung der TUKI-Bahn anzudenken. Zudem ist für die Arbeitsgruppe der Bürgerbus ein wichtiges Verkehrsmittel in der Zukunft von Graal-Müritz, da er Bedarfsfahrten sowie einen Shuttleservice für immobile Einwohnende ermöglicht.

Im Rahmen der alternativen Mobilität steht vor allem die „Sharing Economy“ im Vordergrund, welche die gemeinschaftliche Nutzung von Gegenständen durch ein Leih- oder Mietsystem ermöglicht. Angebote wie beispielsweise Teil-Autos oder E-Roller können in der Zukunft von Graal-Müritz an verschiedenen,

im Gemeindegebiet verteilten Stationen zeitweise für die Eigennutzung geliehen werden. Die Stationen sollten sich beispielsweise am Rhododendronpark, auf dem Seebrückenvorplatz, an der Strandstraße und am Bahnhof befinden. Darüber hinaus ist bei allen Verkehrsmitteln die Elektromobilität mitzudenken, um innovative Antriebe zu fördern und nachhaltige Verkehrsmittel zu etablieren.

Das Leitprojekt „Raus aus der Isolation- Graal-Müritz verbinden“ richtet sich einerseits an die Bürger:innen von Graal-Müritz, andererseits sollen aber auch Tourist:innen von der guten Anbindung an das Ostseeheilbad und der innerörtlichen Intermodalität angesprochen werden. Für die Umsetzung des Leitprojekts spielen die Gemeindeverwaltung sowie in Bezug auf Mobilitätsangebote, die auch für Tourist:innen interessant sind, die Tourismus- und Kur GmbH eine wichtige Rolle. So kann die Gemeindeverwaltung beispielsweise als Auftraggeberin für alternative Mobilitätsformen auftreten. Ihr kommt damit jedoch eine besondere Verantwortung zu. Denn nur, wenn die Gemeindeverwaltung hinter dem Leitprojekt „Raus aus der Isolation- Graal-Müritz verbinden“ steht und dieses durch eben solche Beauftragungen aktiv anschiebt, ändert sich etwas an der verkehrlichen Anbindung und Verbindung in Graal-Müritz. Wie eine mögliche Finanzierung der einzelnen Mobilitätsangebote im Rahmen des Leitprojekts „Raus aus der Isolation- Graal-Müritz verbinden“ aussehen könnte, war für die Arbeitsgruppe aufgrund fehlender Expertise lediglich anzudenken. So ist für die Arbeitsgruppe beispielsweise der Einbezug lokaler Unternehmen hinsichtlich Trägerschaften oder Finanzierungen sinnvoll. Zudem könnten einige Verkehrsmittel durch die Kurkarte finanziert werden.

Mobilität ist gleichzeitig ein gemeindeübergreifendes Thema, da ein gemeinsames Interesse hinsichtlich der Vernetzung über Straßen, Gleise und Wege in der Region besteht. Bevor das Leitprojekt „Raus aus der Isolation- Graal-Müritz verbinden“ also umgesetzt wird, sollte die Gemeinde Graal-Müritz Kontakt zu Nachbargemeinden, dem Landkreis und der Stadt Rostock aufnehmen und gemeinsam prüfen, wie ein zukünftiges Mobilitätskonzept für die Region aussehen könnte. Die Flächen und Rahmenbedingungen für die konkrete Einführung und Erweiterung der Mobilitätsangebote in Graal-Müritz lassen sich durch die Gemeindeverwaltung anschließend kurzfristig zur Verfügung stellen. Für das Leitprojekt „Raus aus der Isolation- Graal-Müritz verbinden“ ist es aber trotzdem wichtig, dass neue Mobilitätsangebote möglichst schnell von der Gemeinde ausprobiert werden, um zu erkennen, wie diese angenommen werden und darüber erste Erkenntnisse für das zukünftige Mobilitätskonzept zu erhalten. Gleichzeitig stellt die Entwicklung der Bevölkerung in Graal-Müritz eine Herausforderung bei der Entwicklung geeigneter Verkehrsmittel dar. Die sich ergebenden Anforderungen einer abnehmende Bevölkerung sind daher ebenso wie die Herausforderungen durch eine überalterte Bevölkerung bei der Aufstellung des zukünftigen Mobilitätskonzepts für Graal-Müritz und die Region zu berücksichtigen.

### 7.5.1 LEITPROJEKT:

#### RAUS AUS DER ISOLATION - GRAAL-MÜRITZ VERBINDEN

---

Die zweite Arbeitsgruppe der Zukunftswerkstatt vom 22. August 2021 entwickelte als Leitprojekt einen „Beirat für Menschen mit Behinderung“. Im Zuge der Ideenfindung wurden von den Teilnehmende vielfältige Themenbereiche und Ideen aufgebracht (vollständige Darstellung vgl. Anhang VIId Protokoll Zukunftswerkstatt), die im Folgenden aufgrund von Überschneidungen und Doppelungen zusammengefasst wurden:

- Stärken der Barrierefreiheit im Ort
- Reduzierung der Konfliktpunkte an Strandübergängen zwischen Rad- und Fußverkehr
- Herstellung von Verkehrsberuhigungen an unübersichtlichen Bereichen
- Schaffung von Stellplätzen und E-Ladestationen für Fahrräder

Eine besondere Bedeutung hat die Arbeitsgruppe dem Thema der Barrierefreiheit in Graal-Müritz beigemessen. Der Vorschlag, einen Beirat zu gründen, welcher die Interessen der Menschen mit Behinderung oder besonderen Anforderungen an die Mobilität verstärkt in der Gemeinde vertritt, wurde hierbei einstimmig von den Teilnehmenden als wichtige Maßnahme beschlossen.

Für das Aufstellen eines solchen Beirats müssen zunächst interessierte Bürger:innen gefunden werden. Ein geeignetes Medium für das Akquirieren von Beiratsmitglied:innen ist beispielsweise der Gemeindegurrier. Die Arbeitsgruppe ist der Meinung gewesen, dass der Beirat sich aus rund 5 Personen zusammensetzen soll, welche diese Aufgabe ehrenamtlich übernehmen. Der „Beirat für Menschen mit Behinderung“ kommt in nach Bedarf organisierten, regelmäßigen Treffen zusammen und führt darüber hinaus beispielsweise Ortsbegehungen mit Menschen mit Behinderung durch, um deren alltägliche Probleme im Raum zu ergründen. Eine Teilnahme im Beirat von Menschen mit Beeinträchtigung ist besonders erwünscht, da diese ein besonderes Verständnis für die bestehenden Herausforderungen mitbringen. Um die Teilnahme von allen Interessierten an dem „Beirat für Menschen mit Behinderung“ zu ermöglichen, ist es besonders wichtig, einen barrierefreien Tagungsort zu finden. Die Hauptaufgaben des Beirats sollen laut der Arbeitsgruppe die Bündelung der Anliegen der Bewohnerschaft und die Weiterleitung dieser Anliegen an die zuständigen Gremien sein. Eine regelmäßige Kommunikation über die Tätigkeiten des Beirats mit der Bewohnerschaft ist außerdem wichtig und könnte beispielsweise über eine neue Rubrik im Gemeindegurrier umgesetzt werden. Darüber hinaus könnte der Beirat den sogenannten „Behinderten-Flyer“ wieder neu auflegen. Dieser beinhaltet aktuelle Informationen zum Thema Barrierefreiheit für die Bewohnerschaft und die Tourist:innen.

Neben dem Engagement der Ehrenamtler:innen spielt deren Vernetzung mit den entsprechenden Stellen eine große Rolle, um die Barrierefreiheit in Graal-Müritz langfristig zu verbessern. Daher muss zunächst der „Beirat für Menschen mit Behinderung“ von der Gemeindevertretung durch einen Beschluss legitimiert werden. Darauf aufbauend muss laut der Arbeitsgruppe eine stetige Kommunikation und eine enge Zusammenarbeit mit dem Sozialausschuss der Gemeinde sowie anderen gemeindlichen Gremien erfolgen.

Als positive Auswirkungen des Beirats nennen die Teilnehmenden die Bündelung von Ideen und Interessen und somit ein zielorientiertes Vorgehen bei der Verbesserung der Barrierefreiheit im Ort. Zudem kann durch direkte Ansprechpartner:innen in der Gemeindevertretung der Rückhalt des Beirats gestärkt werden. Im Zuge einer Qualifizierung des Tourismus und der Stärkung der Gemeinde als Gesundheitsstandort (siehe Kapitel 7.3.1 Leitprojekt: Qualifizierung des Tourismus durch Ermittlung der Überlastungsgrenzen) trägt der „Beirat für Menschen mit Behinderung“ positiv zur Entwicklung der Gemeinde bei. Für den Gesundheitstourismus spielt nämlich beispielsweise eine barrierearme Umgebung eine besondere Rolle. Eine Herausforderung für den „Beirat für Menschen mit Behinderung“ stellt hingegen die dauerhafte Besetzung der erforderlichen Ehrenämter dar. Der „Beirat für Menschen mit Behinderung“ ist folglich auf das Interesse und Engagement der Bewohnerschaft angewiesen und setzt dieses für sein Bestehen voraus.



Im Rahmen der Diskussion wurden von der Arbeitsgruppe bereits erste Projektansätze für den Beirat gesammelt. Der „Beirat für Menschen mit Behinderung“ soll sich demnach zunächst insbesondere mit der Schaffung von barrierefreien Strandzugängen beschäftigen, sodass auch Menschen mit Beeinträchtigung die Möglichkeit haben, in Graal-Müritz das Meer zu erreichen. Auch der barrierefreie Zugang zum Rathaus sollte überprüft werden. Zwar ist dort bereits eine Rampe vorhanden, jedoch stellt diese aufgrund ihrer starken Steigung noch immer für einige Menschen eine Barriere dar. Um den barrierefreien Zugang zum Rathaus zu gewährleisten, sollte zudem über eine Bedarfshaltestelle des Busverkehrs vor dem Rathaus nachgedacht werden.

Neben diesen punktuellen Konfliktpunkten muss laut der Arbeitsgruppe die barrierearme Überquerung von Straßen gefördert werden. Dazu gehört unter anderem eine Überprüfung der Situation, das Installieren von Blindenampeln oder die Absenkung von Bordsteinen. Besondere räumliche Schwerpunkte hierfür liegen in der Umgebung der Seniorenheime.

## **BETROFFENE HANDLUNGSBEDARFE**

Wie bei den vorherigen Leitprojekten werden auch durch die für das Leitziel 4 „Graal-Müritz ist auf kurzem Weg, gemeinschaftlich und digital vernetzt“ erarbeiteten Leitprojekte erste Handlungsbedarfe abgedeckt (siehe Abbildung 123). Das Leitprojekt „Raus aus der Isolation- Graal-Müritz verbinden“ beschreibt einerseits die Erfordernis, dass das Mobilitätsangebot in Graal-Müritz ausgebaut werden muss, um die Gemeinde mit ihrer Umgebung besser zu vernetzen. Hierfür sollen beispielsweise die Taktungen und Verbindungen im ÖPNV verbessert werden, ein Shuttlebus etabliert werden, aber auch das Thema der „Sharing Economy“ in Form von zum Beispiel Carsharing verfolgt werden. Damit werden die Handlungsbedarfe aufgegriffen, dass die Anschlüsse und Taktungen vom ÖPNV ins Umland verbessert werden müssen und dass alternative Mobilitätsangebote langfristig in der Gemeinde etabliert werden sollten. Darüber hinaus wurde im Rahmen des Leitprojekts „Raus aus der Isolation- Graal-Müritz verbinden“ die Aufstellung eines (übergemeindlichen) Mobilitätskonzepts gefordert. Dieses würde vielfältige Möglichkeiten bieten, die mobilitätsbezogenen Handlungsbedarfe abzudecken.

Mit dem „Beirat für Menschen mit Behinderung“ wird ein Leitprojekt vorgeschlagen, dass mithilfe einer neu gegründeten Interessensvertretung die Barrierefreiheit in Graal-Müritz fördern soll. Durch regelmäßige Treffen, die Einbindung von Betroffenen sowie eine gute Vernetzung zu Gremien und Akteur:innen der Gemeinde sollen die ehrenamtlichen Mitglieder:innen dies umsetzen. Erste Projektideen, die der „Beirat für Menschen mit Behinderung“ umsetzen könnte, sind beispielsweise barrierefreie Strandzugänge, die Verbesserung der Überquerung von Straßen insbesondere in der Umgebung der Seniorenheime sowie die Neuauflage des „Behinderten-Flyers“. Durch die Umsetzung dieser Maßnahmen könnte der „Beirat für Menschen mit Behinderung“ einen wichtigen Beitrag für die Handlungsbedarfe leisten, die eine Verbesserung der Verkehrssicherheit sowie die Schaffung von barrierearmen Wegeverbindungen und Zugängen insbesondere zu zentralen Orten fordern.

Trotzdem gilt auch hier wieder, wie bereits mehrfach erwähnt, dass diese beiden Leitprojekte nur mögliche Ideen zur Deckung der Handlungsbedarfe darstellen und nicht als abschließend zu betrachten sind. Besonders die Handlungsbedarfe aus den Themen „Gemeinschaft und Nachbarschaft“ sowie „Digitalisierung und Breitband“ haben durch die vorgestellten Leitprojekte wenig Beachtung gefunden. Zukünftig muss die Gemeinde Graal-Müritz gemeinsam mit ihrer Bewohnerschaft und den lokalen Akteur:in-

nen daher versuchen, durch geeignete Projekte und Maßnahmen diese bisher nicht berücksichtigen Handlungsbedarfe ebenso wie die bereits durch die Leitprojekte angesprochenen Handlungsbedarfe zu behandeln. Nur so kann erreicht werden, dass Graal-Müritz auf kurzem Weg, gemeinschaftlich und digital vernetzt ist.

LEITPROJEKT	ABGEDECKTE HANDLUNGSBEDARFE
RAUS AUS DER ISOLATION - GRAAL-MÜRITZ VERBINDEN	ANSCHLÜSSE UND TAKTUNGEN VOM ÖPNV INS UMLAND VERBESSERN
	ALTERNATIVE MOBILITÄTSANGEBOTE LANGFRISTIG ETABLIEREN
BEIRAT FÜR MENSCHEN MIT BEHINDERUNG	VERKEHRSSICHERHEIT VERBESSERN (FUSSGÄNGER:INNENÜBERWEGE, GESCHWINDIGKEIT ETC.)
	BARRIEREARME WEGEVERBINDUNGEN UND ZUGÄNGE INSBESONDERE ZU ZENTRALEN ORTEN SCHAFFEN

123 | Leitprojekte und dadurch abgedeckte Handlungsbedarfe für Leitziel 4

## 7.6 ZUSAMMENFASSUNG DER INHALTLICHEN EMPFEHLUNGEN FÜR GRAAL-MÜRITZ

Das vorliegende „Zukunftskonzept Graal-Müritz“ zeigt mithilfe der vier formulierten Leitziele themenbezogene Entwicklungsstränge für die Gemeinde auf. Damit Graal-Müritz in Zukunft ein lebenswerter Ort ist, spielt eine ausreichende Daseinsvorsorge durch ein Wohnraum- und Versorgungsangebot für alle Bevölkerungsgruppen eine entscheidende Rolle. Den Bedürfnissen der Bewohnerschaft sowie den Bedürfnissen der Tourist:innen und dem erforderlichen Erhalt des Tourismus kann Graal-Müritz nur gerecht werden, wenn eine Balance zwischen dem Tourismus und allen gemeindlichen Belangen herrscht. Der fortschreitende Klimawandel und der Schutz der für die Bewohnerschaft und den Natur- und Artenschutz wichtigen Grünräume erfordert von der Gemeinde zukünftig das konsequente Verfolgen einer klimafreundlichen und flächenschonenden Ortsentwicklung. In Bezug auf Erreichbarkeit, Gemeinschaftsgefühl und neue Technologien heißt es für das Ostseeheilbad künftig außerdem, sich auf kurzem Weg, gemeinschaftlich und digital zu vernetzen.

So wie bereits die Grundlagenthemen der Bestands- und Bedarfsanalyse und die daraus resultierenden Handlungsbedarfe nicht getrennt voneinander betrachtet werden konnten (siehe Kapitel 4.8 „Darstellung der themenübergreifenden Wechselwirkungen“), zeigen auch die Leitziele und Leitprojekte inhaltliche Überschneidungen. So vereinen die Leitziele jeweils Themen, die sich wiederum aus Handlungsbedarfen unterschiedlicher Grundlagenthemen zusammensetzen. Bei der Erarbeitung der Leitprojekte wurden diese thematischen Wechselbeziehungen beispielsweise dadurch deutlich, dass laut der Arbeitsgruppe für die Beurteilung der touristischen Verträglichkeit ein zuvor erstelltes Verkehrskonzept sowie Einzelhandelsgutachten benötigt werden (siehe Kapitel 7.3.1 „Leitprojekt: Qualifizierung des Tourismus durch

Ermittlung der Überlastungsgrenzen“). Die inhaltliche Ortsentwicklung der Gemeinde Graal-Müritz erfordert daher eine **integrierte Themenbetrachtung**, die lediglich durch das **gleichwertige Verfolgen aller vier Leitziele** gewährleistet ist.

Welche **Themen für die zukünftige Ortsentwicklung von Graal-Müritz** konkret im Rahmen der Leitziele integriert zu betrachten sind, wird in Abbildung 124 deutlich. Das Leitziel 1 „Graal-Müritz bietet Wohnraum und Versorgungsangebote für alle Bevölkerungsgruppen“ beinhaltet die Themen **„Wohnraumentwicklung und -bedürfnisse“**, **„Versorgung im Ort“** sowie **„Angebote für Jung und Alt“**. Im Rahmen von Leitziel 2 „In Graal-Müritz herrscht eine Balance zwischen dem Tourismus und allen gemeindlichen Belangen“ werden die Themen **„Entwicklung der Beherbergung“**, **„Verträgliche Tourismusgestaltung“** sowie **„Qualifizierung des Tourismus“** eingebracht. Mit Leitziel 3 „Graal-Müritz betreibt konsequent eine klimafreundliche und flächenschonende Ortsentwicklung“ kommen die zu betrachtenden Themen **„Naturschutz und Grünraumentwicklung“**, **„Siedlungsflächenentwicklung“** sowie **„Klimaschutz und Klimafolgenanpassung“** hinzu. Das Leitziel 4 „Graal-Müritz ist auf kurzem Weg, gemeinschaftlich und digital vernetzt“ bringt die Themen **„Mobilität und Erreichbarkeit“**, **„Gemeinschaft und Nachbarschaft“** sowie **„Digitalisierung und Breitband“** ein. Im Rahmen der zukünftigen Ortsentwicklung von Graal-Müritz sind folglich insgesamt 12 verschiedene Themen mit insgesamt 57 zugehörigen Handlungsbedarfen für einen ganzheitlichen Ansatz miteinander in Einklang zu bringen.

<b>LEITZIEL 1</b>	<b>GRAAL-MÜRITZ BIETET WOHNRAUM UND VERSORGUNGSANGEBOTE FÜR ALLE BEVÖLKERUNGSGRUPPEN</b>	<b>THEMEN</b>	Wohnraumentwicklung/ -bedürfnisse Versorgung im Ort Angebote für Jung und Alt
<b>LEITZIEL 2</b>	<b>IN GRAAL-MÜRITZ HERRSCHT EINE BALANCE ZWISCHEN DEM TOURISMUS UND ALLEN GEMEINDLICHEN BELANGEN</b>	<b>THEMEN</b>	Entwicklung der Beherbergung Verträgliche Tourismusgestaltung Qualifizierung des Tourismus
<b>LEITZIEL 3</b>	<b>GRAAL-MÜRITZ BETREIBT KONSEQUENT EINE KLIMAFREUNDLICHE UND FLÄCHENSCHONENDE ORTSENTWICKLUNG</b>	<b>THEMEN</b>	Naturschutz & Grünraumentwicklung Siedlungsflächenentwicklung Klimaschutz & Klimafolgenanpassung
<b>LEITZIEL 4</b>	<b>GRAAL-MÜRITZ IST AUF KURZEM WEG, GEMEINSCHAFTLICH UND DIGITAL VERNETZT</b>	<b>THEMEN</b>	Mobilität und Erreichbarkeit Gemeinschaft und Nachbarschaft Digitalisierung und Breitband

124 | Leitziele und Themen für die zukünftige Ortsentwicklung von Graal-Müritz

Wie die formulierten Handlungsbedarfe abgedeckt werden können und damit die Erreichung der Leitziele näher rückt, zeigen die entwickelten Leitprojekte. Jedes in der Zukunftswerkstatt gemeinsam mit der Bewohnerschaft und lokalen Akteur:innen ausgearbeitete Leitprojekt greift dabei eine Reihe von Handlungsbedarfen auf und stellt einen möglich Ansatz zur Bewältigung der dort benannten Herausforderungen dar. Wenngleich diese acht Leitprojekte bereits zur Deckung einiger Handlungsbedarfe beitragen, bleiben weiterhin viele Handlungsbedarfe offen. Ferner sind selbst die durch die Leitprojekte angesprochenen Handlungsbedarfe nicht abschließend erfüllt, sodass hier zukünftig Raum für alternative Ideen bleibt. Ausgehend von diesen Leitprojekten ist es daher für die weitere, inhaltliche Konzeption der Ortsentwicklung an der Gemeinde selbst, **zusätzliche Maßnahmen und Projekte zur Deckung aller Handlungsbedarfe und zur Erfüllung der Leitziele** zu entwickeln.

Die Leitprojekte veranschaulichen der Gemeinde Graal-Müritz einen **inhaltlichen Rahmen für solche zukünftigen Projektansätze und Maßnahmen**. Die Ideensammlungen der Zukunftswerkstatt zur Bewältigung der Handlungsbedarfe (vgl. Anhang VIId Protokoll Zukunftswerkstatt) hat gezeigt, dass bei der Bewohnerschaft und den lokalen Akteur:innen ein großer Pool an vielfältigen Vorschlägen und Ideen für zukünftige Projekte besteht. Diesen gilt es in Zukunft zu nutzen und in konkrete Projekte und Maßnahmen zu überführen. Dabei müssen alle Beteiligten **offen für neue Ansätze** sein und dafür auch einmal alte oder gescheiterte Projektideen hinter sich lassen. Die zukünftigen Projekte und Maßnahmen sind dahingehend zu konkretisieren, dass sie eine möglichst eindeutige **Inhaltsbeschreibung** enthalten, **Verantwortliche und Zielgruppen** benennen, bei räumlichen Vorhaben die (denkbaren) **Standorte** illustrieren, **Finanzierungsmöglichkeiten** aufzeigen sowie potentielle **Begleitprojekte und notwendige Vorarbeiten** auflisten. Auch wenn das Zukunftskonzept an sich keine zeitgebundene Zielvorgabe besitzt, sollten die weiteren Projektideen der Gemeinde Graal-Müritz mit einem **Zeithorizont** versehen werden. Dies schafft Verbindlichkeit und ermöglicht steuernd auf die Reihenfolge der Umsetzung einzuwirken.

Insgesamt sind die inhaltlichen Ergebnisse der im Rahmen des Zukunftskonzepts entstandenen Leitprojekte sehr unterschiedlich ausgefallen. Insbesondere die Vorgehensweise der einzelnen Arbeitsgruppen bei der Projektkonzeption variierte aufgrund der jeweils unterschiedlichen Zusammensetzung von Teilnehmenden und brachte somit differenzierte Ergebnisse hervor. Bei der Herleitung zukünftiger Maßnahmen und Projekte zur Deckung der Handlungsbedarfe können folglich **unterschiedliche Wege zu einem erfolgreichen Ergebnis** führen, sofern die Prozessgestaltung dies zulässt. Mit der konzipierten Zukunftswerkstatt wurde für das Zukunftskonzept ein Format gewählt, welches innerhalb einer vorgegebenen Struktur trotzdem viel **Raum für Beteiligung und Kommunikation** bot. So konnten im anfänglichen Plenum alle wichtigen Informationen zum Zukunftskonzept vorgestellt und diskutiert werden. Die Arbeitsgruppen ermöglichten den Teilnehmenden, ihre Ideen frei und unkommentiert zu äußern, forderten aber gleichzeitig dazu auf, dass für die Erarbeitung eines Leitprojekts innerhalb der Arbeitsgruppe ein gemeinsamer Konsens gefunden wurde. Die gegenseitige Vorstellung und anschließende Diskussion der Leitprojekte förderte den Austausch zwischen den Arbeitsgruppen. Mit dem ausgehändigten Protokoll der Zukunftswerkstatt (vgl. Anhang VIId Protokoll Zukunftswerkstatt) wurde darüber hinaus dem Anspruch der Transparenz gerecht. Da bei der Erarbeitung zukünftiger Projekte und Maßnahmen ein gewisser Gestaltungsspielraum besteht und Graal-Müritz von unterschiedlichen Bedürfnissen und Sichtweisen geprägt ist, sind für erfolgreiche Projektergebnisse **alle Akteur:innen gemeinsam** in den Prozess einzubeziehen: Politik, Verwaltung, Unternehmen, Vereine und Bewohnerschaft. Denn ein gemeinsamer Austausch kann verhärtete Fronten aufweichen und neue Lösungen für die vielfältigen und integrierten Herausforderungen ermöglichen. Damit Graal-Müritz in Zukunft eine lebenswerte, ausgeglichene, nachhaltige sowie vernetzte Gemeinde zwischen Meer und Wald ist.







# TEIL C

# KAPITEL 08

## 08 STRATEGISCHE EMPFEHLUNGEN FÜR DIE NEUAUFSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS.....225

- 8.1 Einordnung der Leitprojekte in übergeordnete  
Planungskategorien .....226
  - 8.1.1 Projektbestandteile aus den Leitprojekten 226
  - 8.1.2 Beschreibung der Planungskategorien 230
  - 8.1.3 Einordnung der Projektbestandteile in die  
Planungskategorien 232
- 8.2 Auswahl des Strategieleitfadens für  
Graal-Müritz.....236
- 8.3 Darstellbarkeit der Planungskategorien  
im Flächennutzungsplan .....238
  - 8.3.1 Organisatorische Daueraufgaben 240
  - 8.3.2 Strategische Planungen 241
  - 8.3.3 Projektorientierte Planungen 243
- 8.4 Zusammenfassung der strategischen  
Empfehlungen für den  
Flächennutzungsplan. ....257

# 8 EMPFEHLUNG FÜR DIE NEUAUFSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS GRAAL-MÜRITZ

---

Nachdem die inhaltlichen Empfehlungen im Rahmen des Zukunftskonzepts für Graal-Müritz durch die Leitziele und anhand der Leitprojekte dargestellt wurden, werden folgend Empfehlungen gegeben, wie diese umgesetzt werden können und welche Aspekte bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen sind.

Das vorliegende Kapitel teilt sich hierfür in vier Kapitel. Im ersten Kapitel geht es um die Einordnung der in Kapitel 7 beschriebenen Leitprojekte in die übergeordneten Planungskategorien „organisatorische Daueraufgabe“, „strategische Planung“ sowie „projektorientierte Planung“. Hierfür werden die Leitprojekte zunächst in ihre Projektbestandteile aufgegliedert. Die Einsortierung dieser Projektbestandteile in die Planungskategorien ist ein wichtiger Schritt, um anhand der exemplarischen Leitprojekte für Graal-Müritz einen allgemeingültigen Handlungsleitfaden für alle ergänzenden oder zukünftigen Projekte zu gewinnen.

In Kapitel 8.2 „Auswahl des Strategieleitfadens für Graal-Müritz“ wird anschließend die Auswahl des passenden Strategieleitfadens für die Gemeinde Graal-Müritz erläutert, da dieser für die spätere Umsetzung räumlicher Projektbestandteile von Bedeutung ist. Dafür werden die in „Teil A- Graal-Müritz“ gewonnenen Kenntnisse über die Gemeinde für die in Kapitel 6.4 „Zusammenfassung der strategischen Leitfäden“ erläuterten Auswahlkriterien genutzt.

Nachdem die Inhalte der Leitprojekte den Planungskategorien zugeordnet wurden sowie der passende Strategieleitfaden ermittelt wurde, geht es im Rahmen von Kapitel 8.3 „Darstellbarkeit der Planungskategorien im Flächennutzungsplan“ um die Ableitung konkreter strategischer Empfehlungen für die Umsetzung von Projekten und Maßnahmen sowie für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans von Graal-Müritz. Dafür wird für die zuvor erläuterten Planungskategorien geprüft, inwiefern diese im Flächennutzungsplan darstellbar sind. Auf die Planungskategorien und Projektbestandteile, die im Flächennutzungsplan darzustellen sind, wird erneut der für Graal-Müritz passende Strategieleitfaden angewendet. Für Planungskategorien und Projektbestandteile, die nicht im Flächennutzungsplan darzustellen sind, werden der Gemeinde exemplarisch alternative Handlungsstrategien präsentiert. Den Abschluss des vorliegenden Kapitels bildet eine zusammenfassende Darstellung der gewonnenen strategischen Empfehlungen für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans.

## 8.1 EINORDNUNG DER LEITPROJEKTE IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGSKATEGORIEN

---

Im folgenden Kapitel werden zunächst die Leitprojekte aus Kapitel 7 „Inhaltliche Empfehlungen für die Ortsentwicklung von Graal-Müritz“ in sogenannte Projektbestandteile aufgegliedert. Anschließend werden die drei übergeordneten Planungskategorien „organisatorische Daueraufgaben“, „strategische Planungen“ sowie „projektorientierte Planungen“ erläutert. Basierend auf diesen beiden Schritten wird eine Einordnung der Projektbestandteile in die vorgestellten Planungskategorien vorgenommen, um so konkrete, inhaltliche Empfehlungen exemplarisch für die spätere Darstellung im Flächennutzungsplan vorzubereiten.

### 8.1.1 PROJEKTBESTANDTEILE AUS DEN LEITPROJEKTEN

---

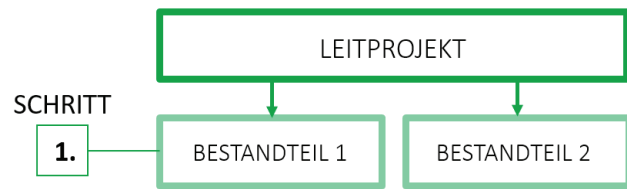
Das Kapitel 7 „Inhaltliche Empfehlungen für die Ortsentwicklung von Graal-Müritz“ zeigt mithilfe der vier formulierten Leitziele themenbezogene Entwicklungsstränge für die Gemeinde auf. Teil des Zukunftskonzepts sind hierbei die von den Teilnehmenden der Zukunftswerkstatt entwickelten Leitprojekte, welche zur Erreichung der Leitziele beitragen sollen. Innerhalb der Zukunftswerkstatt wurden jeweils zwei Leitprojekte für jedes Leitziel von den Teilnehmende erarbeitet, sodass die folgenden acht Leitprojekte vorliegen:

- » **Bezahlbarer Mietwohnungsbau auf Bestandsflächen**
- » **Raum für die Jugend**
- » **Qualifizierung des Tourismus durch Ermittlung der Überlastungsgrenzen**
- » **Ankommen & genießen**
- » **Graal-Müritz ist voll: Langfristige Entwicklung von Bestandsflächen**
- » **Unsere Zukunft braucht NATUR**
- » **Raus aus der Isolation - Graal-Müritz verbinden**
- » **Beirat für Menschen mit Behinderung**

Die Erläuterungen zu den Leitprojekten (siehe Kapitel 7 „Inhaltliche Empfehlungen für die Ortsentwicklung von Graal-Müritz“) haben bereits gezeigt, dass alle Leitprojekte aus verschiedenen Projektbestandteilen oder Projektschritten bestehen. Eine Differenzierung der Leitprojektbestandteile ist von Bedeutung, da so die unterschiedlichen Handlungsansätze und Bearbeitungsschritte eines Leitprojekts aufgeschlüsselt und somit konkretisierte Handlungswege aufgezeigt werden können. Um spätere, von der Gemeinde entwickelte Projektideen und Maßnahmen erfolgreich anhand der strategischen Empfehlungen umzusetzen, ist eine Einteilung der Leitprojekte in Projektbestandteile unabdingbar. Kriterien für eine solche Differenzierung sind die in Kapitel 8.1.2 „Beschreibung der Planungskategorien“



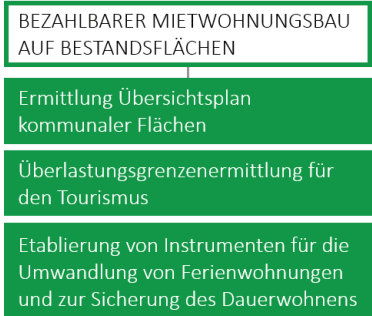
beschriebenen Aspekte, wie beispielsweise die Einmaligkeit des Projektes, die Dauerhaftigkeit der Verwaltungsarbeit oder die Schaffung einer flächendeckenden und die Komplexität reduzierenden Konzeption. Beispiele für mögliche Aufgliederungen von Projekten und Maßnahmen werden folgend für die Leitprojekte beschrieben.



**125** | Erster Schritt zur Prüfung der Darstellbarkeit von entwickelten Projekten und Maßnahmen im Flächennutzungsplan

### BEZAHLBARER MIETWOHNUNGSBAU AUF BESTANDSFLÄCHEN

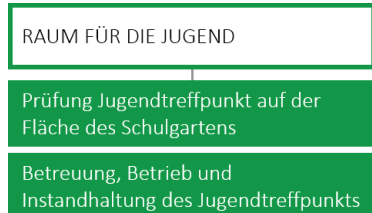
Dieses Leitprojekt umfasst drei zu differenzierende Projektbestandteile. Zunächst sollte eine Ermittlung der Flächen im kommunalen Eigentum erfolgen. Davon unabhängig sollten durch den Tourismus bedingte Überlastungsgrenzen der gemeindlichen Infrastruktur ermittelt werden. Darüber hinaus stellt die Anwendung von Instrumenten zum Erhalt von Dauerwohnraum und die Begrenzung weiterer Ferienwohnungen einen Projektbestandteil dar.



**126** | Projektbestandteile aus dem Leitprojekt „Bezahlbarer Mietwohnungsbau auf Bestandsflächen“

### RAUM FÜR DIE JUGEND

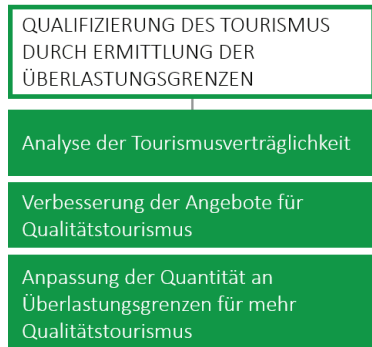
Das Leitprojekt umfasst insgesamt zwei Projektbestandteile. Zum einen sollte der Schulgarten als geeigneter Standort für den Jugendtreffpunkt untersucht werden. Andererseits ist anschließend die Betreuung der Jugendlichen sowie der Betrieb und die Instandhaltung der Räumlichkeiten zu organisieren.



**127** | Projektbestandteile aus dem Leitprojekt „Raum für die Jugend“

### QUALIFIZIERUNG DES TOURISMUS DURCH ERMITTLUNG DER ÜBERLASTUNGSGRENZEN

Dieses Leitprojekt umfasst drei Projektbestandteile. Zunächst sollte eine Tourismusverträglichkeitsanalyse durchgeführt werden. Zusätzlich sollten Maßnahmen zur Verbesserung des qualitativen Angebots angedacht werden. Schließlich sollte der Tourismus in seiner Quantität an die ermittelten Überlastungsgrenzen der Gemeinde angepasst werden.



**128** | Projektbestandteile aus dem Leitprojekt „Qualifizierung des Tourismus durch Ermittlung der Überlastungsgrenzen“

## ANKOMMEN & GENIESSEN

Unter dieses Leitprojekt fallen zwei Projektbestandteile. Einerseits müssen die Flächen der beiden Parkplätze für Tagestourist:innen außerhalb des Siedlungsgebiets hergestellt werden. Zum anderen sollen die dort entstehenden „Mobility Hubs“ einmalig eine konkrete Konzeption erfahren.

### ANKOMMEN & GENIESSEN

Herstellung von Sammelparkplätzen für Tagestourist:innen außerhalb des Siedlungsgebiets

Zusammenstellung der Infrastrukturen für die „Mobility Hubs“

129 | Projektbestandteile aus dem Leitprojekt „Ankommen & genießen“

## GRAAL-MÜRITZ IST VOLL: LANGFRISTIGE ENTWICKLUNG VON BESTANDSFLÄCHEN

Dieses Leitprojekt beinhaltet drei Projektbestandteile. Der erste Projektbestandteil umfasst eine allgemeine Potentialflächenanalyse zur Ermittlung der vollständigen Innenentwicklungspotentiale. Der zweite Bestandteil umfasst folglich als erste bereits bestehende Konkretisierung daraus die Umwandlung und Nachverdichtung der Bestandsflächen der eingeschossigen Supermärkte und Discounter, Teilbereichen der Kleingarten- und Erholungsflächen sowie der Fläche der gegebenenfalls wegfallenden Förderschule zu Gunsten der Wohnraumentwicklung. Der letzte Projektbestandteil beschreibt eine Prüfung der Waldflächen östlich und westlich der Birkenallee, welche sich im Außenbereich befinden, für eine potentielle Umnutzung.

### GRAAL-MÜRITZ IST VOLL: LANGFRISTIGE ENTWICKLUNG VON BESTANDSFLÄCHEN

Potentialflächenanalyse zur Ermittlung weiterer Innenentwicklungspotentiale

Umwandlung und Nachverdichtung für Wohnraumentwicklung: eingeschossige Supermärkte und Discounter, Teilbereiche Kleingarten- und Erholungsflächen, Fläche der Förderschule

Prüfung Waldflächen westlich und östlich der Birkenallee für Umwandlung

130 | Projektbestandteile aus dem Leitprojekt „Graal-Müritz ist voll: Langfristige Entwicklung von Bestandsflächen“

## UNSERE ZUKUNFT BRAUCHT NATUR

Hierunter summieren sich fünf Projektbestandteile. Einerseits sollte die kontinuierliche Aufstellung von klimafreundlichen (Bau-)Auflagen bei der gemeindlichen Planung miteinbezogen werden. Zudem sollten Leistungen der Gemeinde im Bereich Klimaschutz offen präsentiert und kommuniziert werden. Ergänzend dazu, wird der Gemeinde empfohlen, sogenannte „Klima-Aktionen“ durchzuführen, um den Klimaschutz in Graal-Müritz aktiv zu unterstützen. Als Begleitprojekt wurde überdies die Etablierung eines „Naturbeirats“ gewünscht.

### UNSERE ZUKUNFT BRAUCHT NATUR

Aufstellung klimafreundlicher (Bau-)Auflagen

Präsentation und Kommunikation der gemeindlichen Leistungen im Bereich Klimaschutz

Durchführung regelmäßiger „Klima-Aktionen“

Etablieren eines „Naturbeirats“

Besetzung der Teilnehmenden im „Naturbeirat“

131 | Projektbestandteile aus dem Leitprojekt „Unsere Zukunft braucht NATUR“

## RAUS AUS DER ISOLATION - GRAAL-MÜRITZ VERBINDEN

In dieses Leitprojekt fallen zwei differenzierbare Projektbestandteile. So sollten grundsätzlich die Mobilitätsangebote in Graal-Müritz ausgebaut werden. Darüber hinaus sollte ein übergemeindliches Mobilitätskonzept für die verbesserte Anbindung der Gemeinde erarbeitet werden.

## BEIRAT FÜR MENSCHEN MIT BEHINDERUNG

Dieses Leitprojekt gliedert sich in zwei Projektbestandteile. Zunächst müssen die Strukturen für den „Beirat für Menschen mit Behinderung“ geschaffen werden, sodass dieser von der Gemeindevertretung beschlossen werden kann. Zum anderen sollte die Besetzung der für den Beirat benötigten Ehrenämter mit beispielsweise Bewohner:innen in die Wege geleitet werden.

Zusammen bilden alle diese Projektbestandteile der Leitprojekte einen umfassenden Pool an Einzelprojekten (siehe Abbildung 134), für dessen Umsetzung unterschiedliche Handlungs- und Lösungswege benötigt werden. Um Leitprojekt-übergreifende Handlungswege aufzuzeigen, die später auch auf andere Projektideen und Maßnahmen übertragbar sind, sollen die insgesamt 22 Projektbestandteile in übergeordnete Planungskategorien eingeordnet werden.

### RAUS AUS DER ISOLATION - GRAAL-MÜRITZ VERBINDEN

Aufstellung eines  
(übergemeindlichen)  
Mobilitätskonzepts

Ausbau der Mobilitätsangebote  
(ÖPNV, alternative  
Mobilitätsangebote)

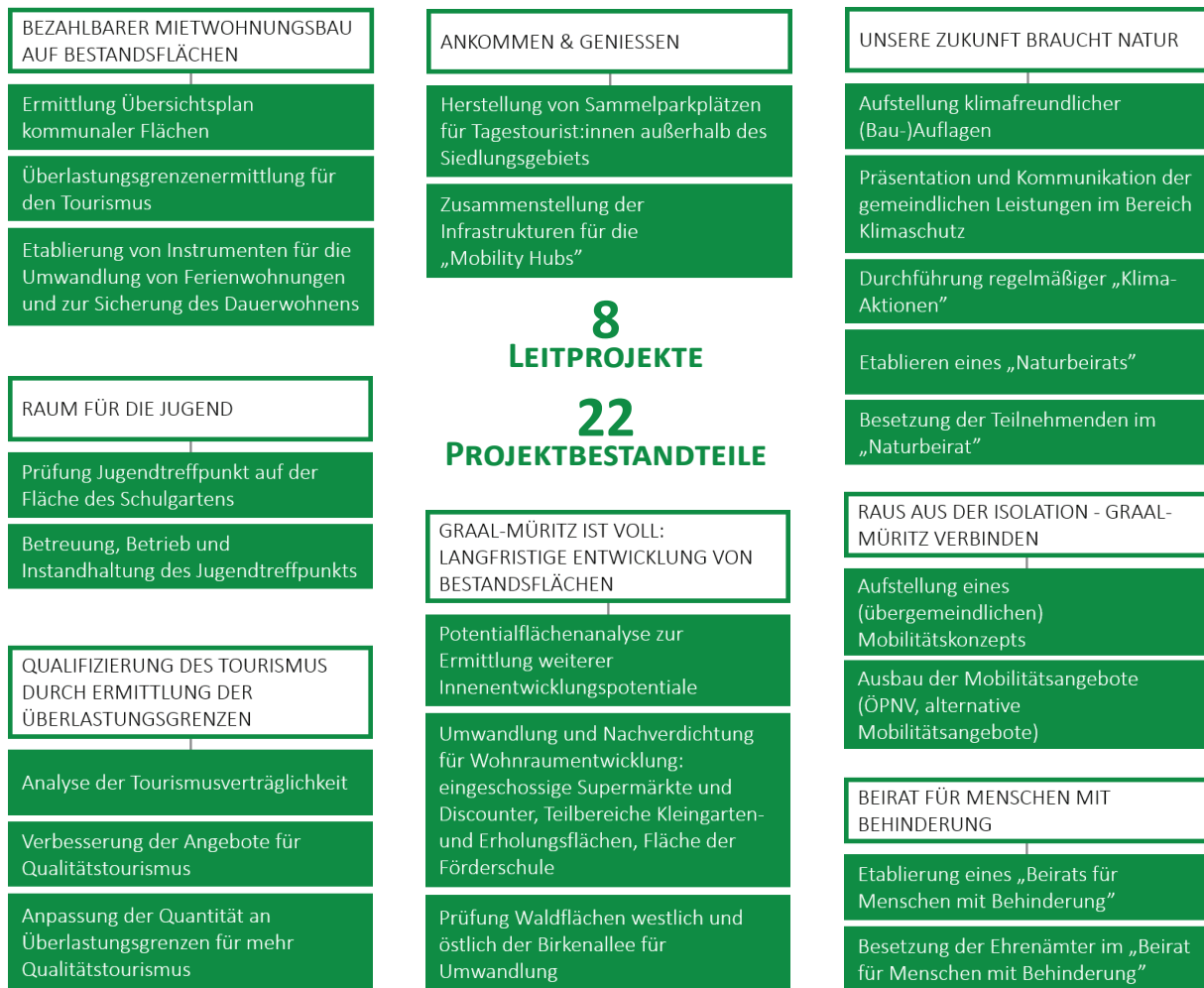
**132** | Projektbestandteile aus dem Leitprojekt „Raus aus der Isolation- Graal-Müritz verbinden“

### BEIRAT FÜR MENSCHEN MIT BEHINDERUNG

Etablierung eines „Beirats für Menschen mit Behinderung“

Besetzung der Ehrenämter im „Beirat für Menschen mit Behinderung“

**133** | Projektbestandteile aus dem Leitprojekt „Beirat für Menschen mit Behinderung“



134 | Übersicht Leitprojekte und Projektbestandteile

## 8.1.2 BESCHREIBUNG DER PLANUNGSKATEGORIEN

Für eine allgemeingültige Umsetzung der unterschiedlichen Projektbestandteile der aktuellen Leitprojekte sowie zukünftiger Maßnahmen und Projekte bedarf es übergreifender Handlungswege. Auf Grundlage planungstheoretischer Ansätze lassen sich hierfür drei übergeordnete Planungskategorien heranziehen: Organisatorische Daueraufgaben, strategische Planungen und projektorientierte Planungen.

### ORGANISATORISCHE DAUERAUFGABEN

Die erste Planungskategorie beschreibt sogenannte „organisatorische Daueraufgaben“. Als „organisatorische Daueraufgaben“ werden alle Projektbestandteile zusammengefasst, die eine dauerhafte Tätigkeit beispielsweise von einer Verwaltung erfordern. Bestimmend hierfür sind insbesondere die personellen und finanziellen Kapazitäten, die bei Bedarf durch beispielsweise privatwirtschaftliche oder ehrenamtliche Tätigkeiten ergänzt werden können. Beispiele für „organisatorische Daueraufgaben“ können das Ausführen von Beteiligungen, Bürgerversammlungen oder sonstigen, regelmäßig terminierten Veran-



staltungen, das Steuern von verwaltungsinternen Vorgängen sowie die Erfüllung der Pflichtaufgaben einer Gemeinde, wozu beispielsweise die Bauleitplanung, die Wasserwirtschaft oder die Müllbeseitigung gehören, sein.

## STRATEGISCHE PLANUNGEN

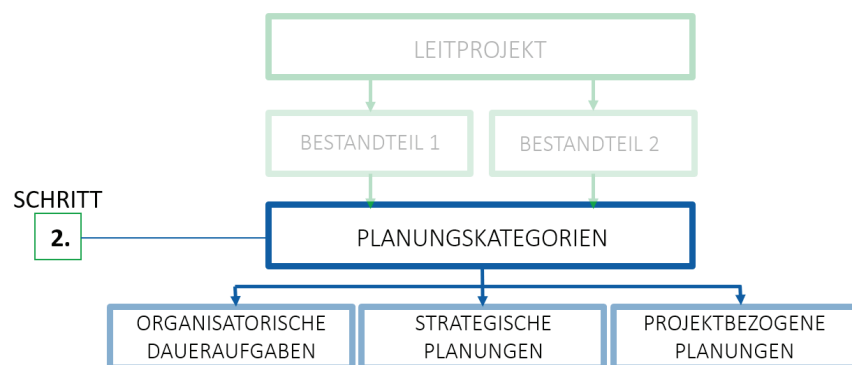
Die zweite Planungskategorie sind die sogenannten strategischen Planungen. Hierbei geht es um die Schaffung eines planerischen Kontexts und die Herstellung überwiegend flächendeckender oder überörtlicher Planungen. Ziel der strategischen Planungen ist es, die Komplexität eines Themas zu erfassen und zu reduzieren sowie Orientierungshilfen oder Handlungswege für die weitere Bearbeitung des Themas zu geben. Lineare Strategiemodelle können dabei unterschiedliche Ergebnisse aufweisen, wie beispielsweise Leitbilder, Visionen, Szenarien, Pläne oder Programme. Typischerweise bestehen „strategische Planungen“ aus einer formalisierten Analyse, einem darauf begründetem Konzept sowie einer Umsetzungsstrategie (vgl. Wiechmann 2018: 2609ff.). Die „strategische Planung“ ist von den anderen beiden Planungskategorien nicht eindeutig abzugrenzen, da sie im Ergebnis neue „organisatorische Daueraufgaben“, „projektorientierte Planungen“ sowie weitere „strategische Planungen“ erzeugen kann.

## PROJEKTORIENTIERTE PLANUNGEN

Die „projektorientierte Planungen“ als dritte Planungskategorie umfassen im Gegensatz zu „strategischen Planungen“ den systematischen Prozess der Analyse und Strukturierung eines einzelnen Projekts. Die Planungsaufgabe liegt hier bei der Reduktion der Komplexität der Projektplanung. Bei den „projektorientierten Planungen“ geht es also darum, bezogen auf ein Projekt Unsicherheiten zu reduzieren, die Effizienz der Planung zu erhöhen, Ziele genauer zu verstehen sowie eine Grundlage für die Projektumsetzung und -kontrolle zu schaffen (vgl. Xaver Bea et. al. 2014: 9f.) Projekte finden sich hierbei in allen Bereichen, beispielsweise auch in einer öffentlichen Verwaltung. Die Bandbreite eines Projektes kann von einem Bauvorhaben über die Organisation einer Veranstaltung reichen. Ein Projekt wird gemäß der DIN Norm 69901-5 als ein Vorhaben definiert, welches im Wesentlichen durch seine Einmaligkeit der Bedingungen in ihrer Gesamtheit gekennzeichnet ist. Die Einmaligkeit eines Projekts kann sich hierbei auf die Zielvorgabe, zeitliche, finanzielle, personelle oder andere Begrenzungen sowie auf die projektspezifische Organisation beziehen. Ein Merkmal ist demnach eine zeitliche Befristung des Projekts, was bedeutet, dass die Planungsarbeit mit dem Erreichen des Projektziels beendet ist. Ein weiteres Merkmal von Projekten ist darüber hinaus die Beteiligung mehrerer Personen, Arbeitsgruppen oder beispielsweise Institutionen (vgl. Meyer, Reher 2020: 1f.).

### 8.1.3 EINORDNUNG DER PROJEKTBESTANDTEILE IN DIE PLANUNGSKATEGORIEN

Folgend werden die Projektbestandteile der Leitprojekte (siehe Kapitel 8.1.1 „Projektbestandteile aus den Leitprojekten“) in die zuvor beschriebenen, übergeordneten Planungskategorien sortiert. So können sowohl detaillierte strategische Empfehlungen für die Leitprojekte als auch ein allgemeiner Handlungsleitfaden für alle ergänzenden oder zukünftigen Projekte der Gemeinde Graal-Müritz gewonnen werden.



135 | Zweiter Schritt zur Prüfung der Darstellbarkeit von entwickelten Projekten und Maßnahmen im Flächennutzungsplan

#### ORGANISATORISCHE DAUERAUFGABEN

Unter die Planungskategorie „organisatorische Daueraufgaben“ fallen drei Projektbestandteile des Leitprojekts „Unsere Zukunft braucht Natur“. Bei den Projektbestandteilen handelt es sich um die Aufstellung klimafreundlicher (Bau-)Auflagen, beispielsweise bei allen zukünftigen Bauleitplänen, die regelmäßige Durchführung von sogenannten „Klima-Aktionen“, wie beispielsweise Müllsammelaktionen oder Baumpflanzungen sowie das regelmäßige präsentieren und kommunizieren der von der Gemeinde erreichten Leistungen im Bereich Klimaschutz. Beim Leitprojekt „Beirat für Menschen mit Behinderung“ ist die Besetzung der Ehrenämter mit Bewohner:innen und lokalen Akteur:innen eine organisatorische Daueraufgabe. Hinzu kommt folglich auch die Etablierung des „Naturbeirates“ aus dem Leitprojekt „Unsere Zukunft braucht NATUR“. Aus dem Leitprojekt „Raum für die Jugend“ gehört zudem die langfristige Betreuung, der Betrieb und die Instandhaltung des Jugendtreffpunkts zu den organisatorischen Daueraufgaben. Zuletzt stellen auch die langfristige Verbesserung der Angebote zugunsten eines geförderten Qualitätstourismus sowie die Anpassung an die Überlastungsgrenzen der gemeindlichen Infrastruktur aus dem Leitziel „Qualifizierung des Tourismus durch Ermittlung der Überlastungsgrenzen“ eine organisatorische Daueraufgabe dar. Zu beachten ist bei der Planungskategorie „organisatorische Daueraufgaben“, dass sich die meisten Projektbestandteile zwar im Wirkungsbereich der Verwaltung befinden, jedoch auch durch privatwirtschaftliche oder ehrenamtliche Institutionen getragen werden können. Das fördert zudem den Einbezug der Bewohnerschaft und lokaler Akteur:innen in die gemeindliche Entwicklung. Eine Integration privatwirtschaftlicher oder ehrenamtlicher Institutionen sollte von der Gemeinde frühzeitig geprüft werden, um Verwaltungskapazitäten zu schonen.



136 | Übersicht Projektbestandteile der Planungskategorie „organisatorische Daueraufgaben“

## STRATEGISCHE PLANUNGEN

Innerhalb der Leitprojekte finden sich verschiedene Projektbestandteile, die sich den „strategischen Planungen“ zuzuordnen lassen. Aus dem Leitprojekt „Bezahlbarer Mietwohnungsbau auf Bestandsflächen“ sind die Projektansätze der Ermittlung der Flächen im kommunalen Eigentum und eine Überlastungsgrenzenermittlung des Tourismus der „strategischen Planung“ zuzuordnen. Aus dem Leitziel „Qualifizierung des Tourismus durch Ermittlung der Überlastungsgrenzen“ ergibt sich zudem der strategische Projektansatz einer Tourismusverträglichkeitsanalyse, welcher ähnliche Merkmale wie die Überlastungsgrenzenermittlung aufweist. In dem Leitprojekt „Raus aus der Isolation - Graal-Müritz verbinden“ wird der Projektbestandteil eines übergemeindlichen Mobilitätskonzepts gefordert. Im Rahmen des Leitprojekts „Graal-Müritz ist voll: Langfristige Entwicklung von Bestandsflächen“ sollen eine Potentialflächenanalyse zur vollständigen Ermittlung weiterer Innenentwicklungspotentiale angestoßen werden. All diese Projektbestandteile besitzen die Gemeinsamkeit, dass für ihre Umsetzung eine übergeordnete und überwiegend flächendeckende Betrachtung erforderlich ist. Zudem verfolgen sie das Ziel, die Komplexität eines Themenfeldes oder einer Fragestellung zu ergründen. Durch diese Projektbestandteile wird also grundsätzlich eine planerische Vorarbeit für konkrete Maßnahmen oder Projekte geleistet, weshalb sie als „strategische Planungen“ zu kennzeichnen sind.



137 | Übersicht Projektbestandteile der Planungskategorie „strategische Planungen“

## PROJEKTORIENTIERTE PLANUNGEN

Auch der „projektorientierten Planung“ lassen sich verschiedene Projektbestandteile der Leitprojekte zuordnen. Aus dem Leitprojekt „Ankommen & genießen“ stammt der Projektbestandteil, die Flächen der Parkplätze für Tagestourist:innen außerhalb des zentralen Siedlungsgebiets herzustellen. Darüber hinaus beinhaltet das Leitprojekt „Ankommen & genießen“ die Konzeption eines sogenannten „Mobility Hubs“. Auch der Projektbestandteil der Prüfung des Schulgartens als geeigneten Standort für einen Jugendtreffpunkt aus dem Leitprojekt „Raum für die Jugend“ lässt sich der „projektorientierten Planung“ zuordnen. Unter dem Leitprojekt „Raus aus der Isolation - Graal-Müritz verbinden“ stammt zudem der projektbezogene Bestandteil des Ausbaus von Mobilitätsangeboten. Als Teil des Leitprojekts „Graal-Müritz ist voll: Langfristige Entwicklung von Bestandsflächen“ sollen Entwicklungspotentiale auf den Waldflächen westlich und östlich der Birkenallee geprüft werden. Zudem sollen jeweils die Umwandlungs- und Nachverdichtungspotentiale auf den in diesem Leitprojekt erwogenen Bestandsflächen geprüft werden. Dazu gehören die Flächen der eingeschossigen Supermärkte und Discounter, Teilbereiche der Kleingarten- und Erholungsflächen sowie die gegebenenfalls freiwerdende Fläche der Förderschule. Das Leitprojekt „Beirat für Menschen mit Behinderung“ fordert in einem Projektbestandteil die Gründung des Beirates samt Schaffung der benötigten Strukturen. Auch in dem Leitprojekt „Unsere Zukunft braucht Natur“ fällt als projektbezogene Planung die Etablierung eines Beirats, dem „Naturbeirat“, an. Aus dem Leitprojekt „Bezahlbarer Mietwohnungsbau auf Bestandsflächen“ lässt sich der Projektbestandteil der



Nutzung von Instrumenten für die Umwandlung von Ferienwohnungen sowie damit einhergehend für die Sicherung von Dauerwohnen dieser Planungskategorie zuordnen. Zusammenfassend sind diese Projektbestandteile bezogen auf ein räumlich, zeitlich sowie personell abgrenzbares Projekt. Bei allen dargestellten Projektbestandteilen ist davon auszugehen, dass diese bei Erreichung der Zielvorstellung abgeschlossen sind.



138 | Übersicht Projektbestandteile der Planungskategorie „projektorientierte Planungen“

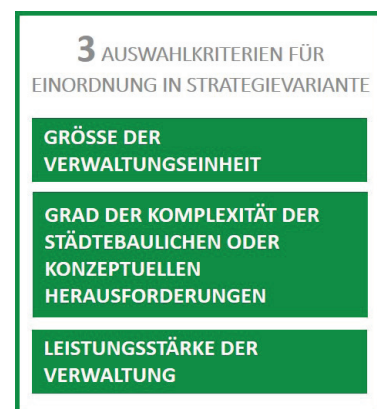
## ÜBERTRAGBARKEIT

Durch die Sortierung der Projektbestandteile aller Leitprojekte in die drei beschriebenen Planungskategorien „strategische Planungen“, „projektorientierte Planungen“ und „organisatorische Daueraufgaben“ wird ein erster Schritt aufgezeigt, wie sich Projekte und Maßnahmen im Rahmen der Ortsentwicklung strukturieren lassen. In den folgenden Kapiteln wird nun beschrieben, inwiefern diese Kategorien im Flächennutzungsplan darstellbar sind und welche konkreten Empfehlungen sich durch die Anwendung des Strategieleitfadens für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Graal-Müritz ergeben. Mithilfe dieses Vorgehens kann die vorliegende Handlungsstrategie auch über die Umsetzung der Leitprojekte hinaus der gemeindlichen Entwicklung dienen, indem weitere Maßnahmen, Projekte und Vorhaben einer der drei genannten Planungskategorien zugeordnet und anschließend auf ihre Darstellbarkeit im Flächennutzungsplan geprüft werden können.

Bei der Zuordnung der zukünftigen gemeindlichen Maßnahmen oder Projekte ist zu beachten, dass auch diese aus verschiedenen Maßnahmen- oder Projektbestandteilen bestehen können. Diese sollten von der Gemeinde entsprechend dem Vorbild der Leitprojekte aufgeschlüsselt und den drei Planungskategorien zugeordnet werden. Die Planungskategorien sind insgesamt gemeinschaftlich und gleichrangig zu betrachten, da die gemeindliche Entwicklung alle drei Planungskategorien aufgreifen muss. Sie lassen sich nicht unabhängig voneinander betrachten. Aus diesem Grund kann sich auch eine Einteilung der Projektbestandteile als nicht immer randscharf erweisen, da zwischen den Planungskategorien fließende Übergänge vorhanden sind. Allerdings sollte eine dieser Kategorien gewählt werden, um entsprechend den folgenden Darstellungen in Kapitel 8.3 „Darstellbarkeit der Planungskategorien im Flächennutzungsplan“ die empfohlene Strategie im Umgang mit dem Flächennutzungsplan zu ermitteln.

## 8.2 AUSWAHL DES STRATEGIELEITFADENS FÜR GRAAL-MÜRITZ

In diesem Kapitel wird die Auswahl des geeigneten Strategieleitfadens für die Gemeinde Graal-Müritz erläutert, um darauf basierend strategische Empfehlungen für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für Graal-Müritz abzuleiten. Wie bereits in Kapitel 6.4 „Zusammenfassung der strategischen Leitfäden“ erläutert, bestehen drei wesentliche Auswahlkriterien für die Einordnung einer Stadt oder Gemeinde in einen der drei Strategieleitfäden.



139 | Auswahlkriterien für die Einordnung in die Strategieleitfäden

### GRÖSSE DER VERWALTUNGSEINHEIT

Graal-Müritz ist eine Gemeinde mit rund 4.000 Einwohnenden. Sie liegt eingebettet in der Rostocker Heide. Die nächstgelegenen Städte sind die Hansestadt Rostock (rund 200.000 Einwohnende) und Ribnitz-Damgarten (rund 15.000 Einwohnende). In der näheren Umgebung befinden sich zudem kleinere Gemeinden mit weniger als 3.000 Einwohnenden, wie Dierhagen oder Rövershagen. Aufgrund der Lage an der Ostsee ist Graal-Müritz zudem eine touristisch geprägte Gemeinde mit einer vielseitigen Versorgungsstruktur. Diese Anhaltspunkte führen zu der Bewertung, dass Graal-Müritz eine kleine bis mittelgroße Gemeinde darstellt, welche anhand dieses Auswahlkriteriums tendenziell nicht für den Strategieleitfaden 1 „Gemeinden ohne Flächennutzungsplan“ geeignet ist.

### KOMPLEXITÄT DES ENTWICKLUNGSRAHMENS

Wie bereits in Kapitel 4.8 „Darstellung der themenübergreifenden Wechselwirkungen“ beschrieben, ergeben sich in Graal-Müritz nicht nur eine Vielzahl von Handlungsbedarfen in unterschiedlichen The-

menbereichen, diese stehen zudem in einem konkurrierenden oder Abhängigkeitsverhältnis zueinander. Die Wohnraumentwicklung weist beispielsweise eine konkurrierende Wechselwirkung mit dem Tourismus auf, da Dauerwohnraum durch Ferienwohnungen verdrängt wird. Zusätzlich können kaum neue Wohnbauflächen ermittelt werden, ohne dem Erhalt von schützenswerten Grün- und Landschaftsräumen entgegenzustehen. Die starke touristische Prägung birgt hingegen Herausforderungen für das Gemeindeleben, während gleichzeitig der Tourismus im Ort abhängig vom Erhalt der Grün- und Freiräume ist, die wiederum eine wichtige Qualität der Gemeinde darstellen. Die komplexen Abhängigkeiten und Spannungsverhältnisse der einzelnen Themenfelder und Belange führen zu der Bewertung, dass der Gemeinde Graal-Müritz aufgrund ihrer komplexen Ausgangslage der „Strategieleitfaden 3: Steuerung der Ortsentwicklung durch Entwicklungskonzepte“ empfohlen wird.

## LEISTUNGSFÄHIGKEIT DER VERWALTUNG

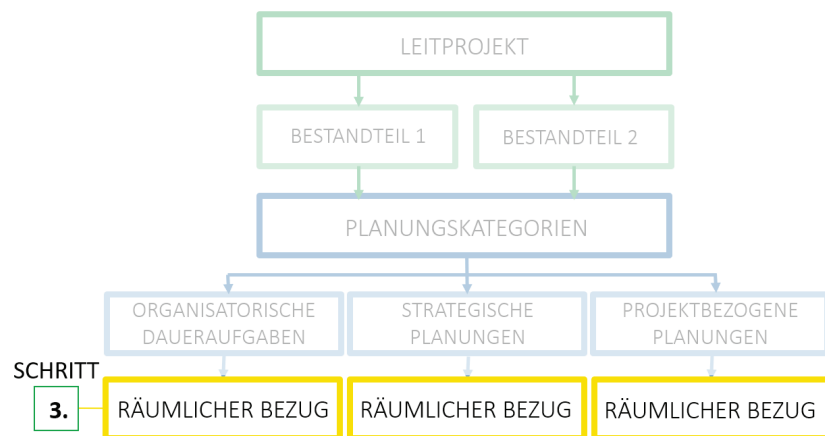
Wie bereits im Rahmen von Kapitel 4.7 „Gemeindeleben und Ortsbild“ festgestellt, weist die Gemeinde Graal-Müritz Engpässe bei der personellen Ausstattung der Verwaltung auf. Aufgrund der geografischen Lage sowie dem angespannten Wohnungsmarkt in Graal-Müritz ist es für die Gemeinde schwierig, zusätzliches fachkundiges Personal in die Verwaltung zu holen. Hinzu kommt, dass Graal-Müritz, wie bereits beschrieben, eine amtsfreie Gemeinde ist und somit vor besonderen Herausforderungen steht (siehe Kapitel 2.4 „Planungskontext“). Die personelle Leistungsstärke der Verwaltung ist im Hinblick auf die besonderen Anforderungen an die Verwaltung daher als eher schlecht zu bewerten. Auf der anderen Seite besitzt Graal-Müritz aufgrund des Tourismus im Ort sowie den Kur- und Rehakliniken als Gewerbetreibende eine gute finanzielle Ausgangslage. Zu berücksichtigen ist hierbei jedoch, dass der Tourismus als Einnahmequelle auch beinahe die gleichen Reinvestitionen benötigt. Zusammenfassend ist die Leistungsstärke der Verwaltung daher als eher schwach zu beurteilen, da sich fehlende personelle Kapazitäten bereits jetzt auf die Tätigkeiten der Verwaltung auswirken. Daher wird der Gemeinde Graal-Müritz der Strategieleitfaden 2 „Steuerung der Ortsentwicklung über den Flächennutzungsplan“ empfohlen.

## FAZIT

Die Einzelfallbetrachtung für die Gemeinde Graal-Müritz zeigt, dass der „Strategieleitfaden 1: Gemeinden ohne Flächennutzungsplan“ ungeeignet ist. Aufgrund der komplexen Themenfelder und Entwicklungsziele, denen die Gemeinde ausgesetzt ist, ist eine reine Steuerung der Ortsentwicklung durch den Flächennutzungsplan für Graal-Müritz eher ungeeignet. Auf Grundlage einer Abwägung wird daher der Gemeinde Graal-Müritz der „Strategieleitfaden 3: Steuerung der Ortsentwicklung durch Entwicklungskonzepte“ empfohlen. Obwohl es für die Verfolgung dieses Strategieleitfadens von Vorteil ist, eine leistungstarke Verwaltung aufweisen zu können, überwiegt in diesem Fall die Komplexität des Entwicklungsrahmens (siehe Kapitel 7 „Inhaltliche Empfehlungen für die Ortsentwicklung von Graal-Müritz“), sodass eine Ortsentwicklung lediglich basierend auf dem Flächennutzungsplan und ohne Entwicklungskonzepte für die Gemeinde unmöglich ist. Für die Verfolgung des „Strategieleitfadens 3: Steuerung der Ortsentwicklung durch Entwicklungskonzepte“ und die Darstellung der konkreten Handlungsstrategie ist die personell eingeschränkte Verwaltung als ein besonderer Aspekt mitzudenken.

## 8.3 DARSTELLBARKEIT DER PLANUNGSKATEGORIEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nachdem eine Einordnung der Projektbestandteile der Leitprojekte in die Planungskategorien erfolgt ist, wird nun in einem letzten wichtigen Schritt die Darstellbarkeit dieser drei Planungskategorien im Flächennutzungsplan anhand zwei weiterer Prüfschritte erprobt, um tiefere Handlungstrategien für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans von Graal-Müritz zu formulieren.



140 | Dritter Schritt zur Prüfung der Darstellbarkeit von entwickelten Projekten und Maßnahmen im Flächennutzungsplan

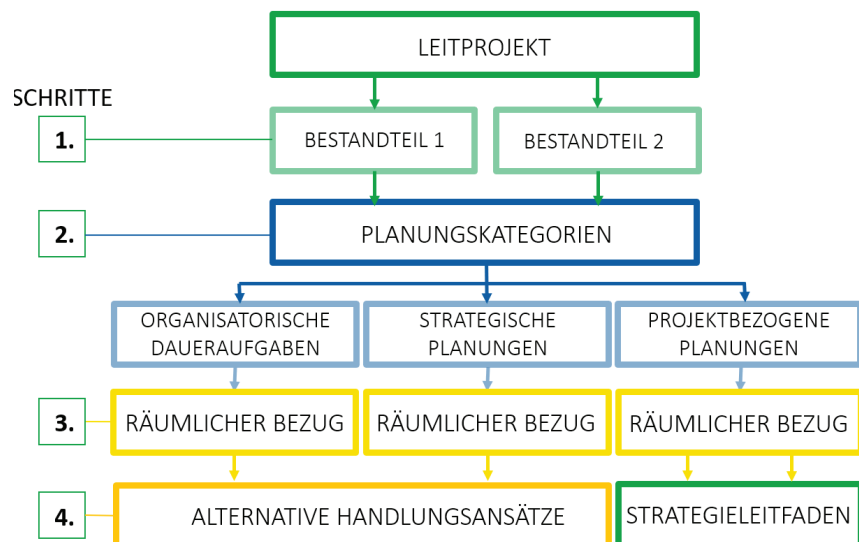
Mit dem dritten Prüfschritt wird der Frage nachgegangen, inwiefern in dem Flächennutzungsplan überhaupt Darstellungsmöglichkeiten gegeben sind, um die Projektbestandteile der jeweiligen Planungskategorie abzubilden. Die in Kapitel 5.2.3 „Darstellungsmöglichkeiten und Begründung“ beschriebenen Inhalte eines Flächennutzungsplans haben gemeinsam, dass sie alle einen räumlichen Bezug aufweisen. Um für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans in Frage zu kommen, müssen Projektbestandteile folglich räumlich verortet werden können. Fehlt es dem Projektbestandteil an einem räumlichen Bezug, ist dieser grundsätzlich nicht durch den Flächennutzungsplan steuerbar. Für die Projektbestandteile, die nicht geeignet für die Darstellung im Flächennutzungsplan sind, wird ein exemplarischer Ausblick über alternative Handlungstrategien geliefert, an denen sich die Gemeinde Graal-Müritz stattdessen orientieren kann.





141 | Vierter Schritt zur Prüfung der Darstellbarkeit von entwickelten Projekten und Maßnahmen im Flächennutzungsplan

Besitzt ein Projektbestandteil einen räumlichen Bezug, muss in einem folgenden Prüfschritt eine konkrete Anwendung des beschriebenen Strategieleitfadens erfolgen, im Falle von Graal-Müritz also „Strategieleitfaden 3: Steuerung der Ortsentwicklung durch Entwicklungskonzepte“ (siehe Kapitel „8.2 Auswahl des Strategieleitfadens für Graal-Müritz“). Durch die im Strategieleitfaden enthaltenen Strategiebausteine (siehe Kapitel 6.3 „Strategien zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans“) kann im letzten Schritt eine konkrete Empfehlung gegeben werden, inwiefern dieser Projektbestandteil für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zu empfehlen ist.



142 | Vorgehen zur Prüfung der Darstellbarkeit von entwickelten Projekten und Maßnahmen im Flächennutzungsplan

### 8.3.1 ORGANISATORISCHE DAUERAUFGABEN

---

#### **PRÜFSCHRITT 1: RÄUMLICHER BEZUG**

„Organisatorische Daueraufgaben“ erfordern kontinuierliche Verwaltungsarbeit beziehungsweise privatwirtschaftliche oder ehrenamtliche Tätigkeiten. Diese sind als solche sinngemäß nicht räumlich zu verorten und deshalb nicht im Flächennutzungsplan darstellbar. Grund hierfür ist, dass es sich zumeist um die organisatorische Steuerung von Vorhaben oder Projekten handelt. Beispiele hierfür sind die Betreuung, der Betrieb und die Instandhaltung des Jugendtreffpunkts für Graal-Müritz oder die kontinuierliche Aufstellung und Umsetzung von klimafreundlichen (Bau-)Auflagen.

#### **PRÜFSCHRITT 2: ANWENDUNG DES STRATEGIELEITFADENS**

Aufgrund des fehlenden räumlichen Bezugs der Projektbestandteile wird der Strategieleitfaden nicht auf diese Planungskategorie angewendet.

#### **ALTERNATIVE ANSÄTZE FÜR HANDLUNGSSTRATEGIEN**

Um den „organisatorischen Daueraufgaben“ gerecht zu werden und somit langfristig zu einer positiven gemeindlichen Entwicklung beizutragen, stellt die Erhaltung und Ausbau der Verwaltungskapazitäten eine zentrale Aufgabe dar. Werden personelle Engpässe erkannt, sollten langfristig passende Stellenausschreibungen erfolgen oder gegebenenfalls mit der nächst höheren Verwaltungsebene über konkrete Problematiken gesprochen werden. Können keine zusätzlichen Verwaltungskräfte gewonnen werden, spielt die ehrenamtliche Tätigkeit und das individuelle Engagement eine große Rolle. Der Gemeinde Graal-Müritz ist demnach zu empfehlen, Aufgabenbereiche, die nicht zwangsläufig von der Gemeindeverwaltung erfüllt werden müssen, an privatwirtschaftliche oder ehrenamtliche Institutionen abzutreten.

Eine wichtige, ergänzende Daueraufgabe der Verwaltung stellt die kontinuierliche Kommunikation mit und Beteiligung der Bevölkerung dar. Aus der Bestands- und Bedarfsanalyse ergibt sich beispielsweise, dass die Gemeindeverwaltung von Graal-Müritz bereits jetzt vermehrt auf die Kommunikation und Information der Öffentlichkeit Wert legt und diese als wichtigen Lösungsweg für gemeindliche Herausforderungen erkannt hat. Bei der Durchführung der Zukunftswerkstatt im Rahmen des vorliegenden „Zukunftskonzept Graal-Müritz“ ließ sich feststellen, dass das Interesse der Bevölkerung aber auch bei einer direkten Beteiligung liegt, welche über eine transparente Kommunikation hinausgeht. Der Gemeinde Graal-Müritz wird daher empfohlen, Beteiligungsformate zu konkreten Fragestellungen und Vorhaben verstärkt zu nutzen. Die Gemeinde erfüllt dafür bereits wichtige Anforderungen, wie geeignete Räumlichkeiten sowie das Engagement der Bevölkerung. Zu berücksichtigen ist hierbei jedoch, dass Beteiligungsformate personelle Kapazitäten der Gemeindeverwaltung beanspruchen. Sollten diese nicht ausreichend vorhanden sein, könnten alternativ Beteiligungsformate mit weniger personellem Aufwand gewählt werden, wie beispielsweise Ausstellungen und Beteiligungsbriefkästen. Zudem sollte der Ein-

bezug der Gemeindevertretung als wichtiges Organ der Gemeinde Graal-Müritz weiter genutzt und gefördert werden. Diese besitzt darüber hinaus die Kompetenzen, um mit der breiten Bevölkerung ins Gespräch zu kommen und als Mediator zwischen Verwaltung und Öffentlichkeit zu dienen. Auch die stetige Aktivierung des ehrenamtlichen Engagements der Bevölkerung besitzt eine große Bedeutung für die Gemeinde Graal-Müritz. Durch die Besetzung von Ehrenämtern kann die Gemeindeverwaltung zusätzlich bei ihren organisatorischen Aufgaben entlastet werden. Zu beachten ist jedoch, dass nicht alle Bereiche und genannten Projektbestandteile, die eine organisatorische Daueraufgabe darstellen, im Wirkungsbereich der Gemeindeverwaltung liegen. Privatwirtschaftliche Interessen spielen ebenso eine gewichtige Rolle, so dass von der Gemeindeverwaltung gegebenenfalls lediglich ein entsprechendes Motivations- und Anreizsystem etabliert werden kann.

Aufstellung klimafreundlicher (Bau-)Auflagen	Betreuung, Betrieb und Instandhaltung des Jugendtreffpunkts
Präsentation und Kommunikation der gemeindlichen Leistungen im Bereich Klimaschutz	Anpassung der Quantität an Überlastungsgrenzen für mehr Qualitätstourismus
Durchführung regelmäßiger „Klima-Aktionen“	Besetzung der Ehrenämter im „Beirat für Menschen mit Behinderung“
Besetzung der Teilnehmenden im „Naturbeirat“	
Verbesserung der Angebote für Qualitätstourismus	

143 | Projektbestandteile der Planungskategorie „organisatorische Daueraufgaben“, die nicht im Flächennutzungsplan darstellbar sind

### 8.3.2 STRATEGISCHE PLANUNGEN

#### PRÜFSCHRITT 1: RÄUMLICHER BEZUG

Grundsätzlich sind strategische Planungen, also zum Beispiel die Erstellung von Konzepten, Gutachten oder Studien als solche, nicht im Flächennutzungsplan darstellbar. Vielmehr sind sie als alternative Steuerungsinstrumente zum Flächennutzungsplan zu verstehen, da sie zumeist ebenfalls auf einer übergeordneten Ebene Inhalte und Problemlagen aufdecken und gegebenenfalls lösen. Der Unterschied zwischen den Instrumenten liegt hierbei darin, dass der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan im Rahmen des „Strategieleitfadens 3: Steuerung der Ortsentwicklung durch Entwicklungskonzepte“grundsätzlich eine rechtliche Absicherung der Planungen darstellt, während die im Rahmen der strategischen Planung entstandenen Konzepte, Gutachten und Studien ein konzeptionelles Leitprogramm und damit eine gewisse Vorarbeit abbilden.

Zwar ist die Erstellung konzeptioneller Leitprogramme im Rahmen der strategischen Planung an sich nicht im Flächennutzungsplan darzustellen, aber ihre Ergebnisse können, sofern es sich um projektbezogene, räumliche Entwicklungen handelt, im Flächennutzungsplan darstellbar sein und damit einen räumlichen Bezug aufweisen. Daher sollten resultierende, räumliche Ergebnisse aus den Konzepten, Gutachten und Studien in einem separaten Schritt bezüglich ihrer Darstellbarkeit im Flächennutzungsplan geprüft werden.

#### PRÜFSCHRITT 2: ANWENDUNG DES STRATEGIELEITFADENS

Aufgrund des fehlenden räumlichen Bezugs der Projektbestandteile wird der Strategieleitfaden nicht auf diese Planungskategorie angewendet. Auf Ergebnisse, die sich aus der strategischen Planung ergeben,

kann der Strategieleitfaden, sofern die Projektbestandteile einen räumlichen Bezug aufweisen, gegebenenfall später angewendet werden.

## ALTERNATIVE ANSÄTZE FÜR HANDLUNGSSTRATEGIEN

Wie bereits beschrieben, sollte die Gemeinde zunächst auf Grundlage der im „Zukunftskonzept Graal-Müritz“ aufgeführten Handlungsbedarfe (siehe Kapitel 7 „Inhaltliche Empfehlungen für die Zukunft von Graal-Müritz“) Themenbereiche oder Fragestellungen identifizieren, für welche noch weitergehende Datengrundlagen und Sachkenntnisse benötigt werden. Diese Identifikation von Wissenslücken kann auch auf Grundlage eines Rückschlusses von bereits ins Auge gefassten Planungen erfolgen, wenn sich deren Umsetzung in der Praxis als schwierig erweist. Die Frage lautet hier: Welches Wissen in Form eines Gutachtens, einer Studie oder sonstigem strategischen Vorgehen wird von der Gemeinde benötigt, um das gewünschte Projekt voranzubringen? Wenn die erforderlichen Datengrundlagen nicht bekannt sind, sollten zunächst die finanziellen und personellen Kapazitäten der Gemeinde abgerufen werden, um diese Grundlagen zu schaffen. Kann es sich eine Gemeinde aufgrund von personellen Engpässen nicht leisten, diese Datengrundlagen selbstständig zu erheben, empfiehlt es sich, externe Fachgutachter:innen oder Planer:innen einzubeziehen. Hierzu wird jedoch ein gewisser finanzieller Rahmen benötigt. Die EU, der Bund und das Land bieten jedoch eine breitgefächerte Förderkulisse, die es ermöglicht, insbesondere auch für konzeptuelle Ansätze finanzielle Mittel zu erhalten. Die Gemeinde Graal-Müritz sollte sich daher vor der Erstellung oder Ausschreibung von Gutachten, Studien oder Konzepten über geeignete Fördermöglichkeiten informieren. Auch müssen dafür personelle Kapazitäten vorhanden sein, da eine fachkundige Ausschreibung der gewünschten Leistung erfolgen muss. Bei der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen für beispielsweise Konzepte, Gutachten oder Studien empfiehlt es sich, diese so genau wie möglich zu formulieren. So kann von der Gemeinde frühzeitig auf die Qualität des Ergebnisses der extern beauftragten Arbeit eingewirkt werden. Eine weitere Empfehlung für die Beauftragung externer Partner:innen ist, diese nicht nur anhand des Preises auszuwählen, sondern auch andere Aspekte, wie beispielsweise Kompetenz und gegenseitiges Vertrauen in die Auswahlkriterien miteinzubeziehen. Gegebenenfalls sollte sich eine Gemeinde deshalb schon bei der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen an externer, fachlicher Expertise bedienen. Während der Bearbeitung des Auftrags sollte zudem auf eine kontinuierliche Kommunikation zwischen Auftraggeber:in und Auftragnehmer:in geachtet werden. Außerdem ist Graal-Müritz zu empfehlen, besondere Anforderungen an die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie betroffener Akteure und Akteurinnen bei den strategischen Planungen zu berücksichtigen. So kann frühzeitig ein verbessertes Verständnis für die Planungen erzeugt und die Nachvollziehbarkeit späterer Vorhaben verbessert werden.

Ermittlung Übersichtsplan  
kommunaler Flächen

Überlastungsgrenzenermittlung für  
den Tourismus

Potentialflächenanalyse zur  
Ermittlung weiterer  
Innenentwicklungspotentiale

Analyse der  
Tourismusverträglichkeit

Aufstellung eines  
(übergemeindlichen)  
Mobilitätskonzepts

**144** | Projektbestandteile der Planungskategorie „strategische Planungen“, die nicht im Flächennutzungsplan darstellbar sind



### 8.3.3 PROJEKTORIENTIERTE PLANUNGEN

#### PRÜFSCHRITT 1: RÄUMLICHER BEZUG

Die Projektbestandteile, die der projektorientierten Planung zuzuordnen sind, zeichnen sich durch die Einmaligkeit ihrer Bedingungen aus, was sich bei der Zielvorgabe, den zeitlichen, finanziellen, personellen Gegebenheiten oder durch andere Begrenzungen zeigen kann. Grundsätzlich gilt bei Projektbestandteilen der projektorientierten Planung, vorab zu prüfen, ob diese einen räumlichen Bezug aufweisen.

Innerhalb der projektbezogenen Planungen ist es nämlich möglich, dass Projektbestandteile entweder räumliche Aspekte betreffen, wie beispielsweise bei der Wahl eines Standorts für den Jugendtreff oder für neue Parkplätze, oder dass sich diese eben nicht räumlich verorten lassen, wie beispielsweise die einmalige Konzeption eines „Mobility Hubs“, der Ausbau der Mobilitätsangebote oder die Anwendung geeigneter Instrumente zur Reduzierung von Ferienwohnungen und zur Sicherung des Dauerwohnens.

Etablierung von Instrumenten für die Umwandlung von Ferienwohnungen und zur Sicherung des Dauerwohnens

Zusammenstellung der Infrastrukturen für die „Mobility Hubs“

Etablieren eines „Naturbeirats“

Ausbau der Mobilitätsangebote (ÖPNV, alternative Mobilitätsangebote)

Etablierung eines „Beirats für Menschen mit Behinderung“

145 | Projektbestandteile der Planungskategorie „projektorientierte Planungen“, die nicht im Flächennutzungsplan darstellbar sind

Prüfung Waldflächen westlich und östlich der Birkenallee für Umwandlung

Herstellung von Sammelparkplätzen für Tagestourist:innen außerhalb des Siedlungsgebiets

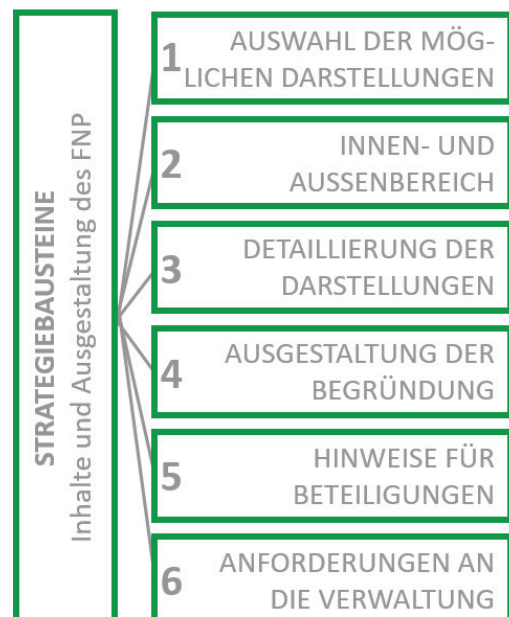
Prüfung Jugendtreffpunkt auf der Fläche des Schulgartens

Umwandlung und Nachverdichtung für Wohnraumentwicklung: eingeschossige Supermärkte und Discounter, Teilbereiche Kleingarten- und Erholungsflächen, Fläche der Förderschule

146 | Projektbestandteile der Planungskategorie „projektorientierte Planungen“, die im Flächennutzungsplan darstellbar sind

#### PRÜFSCHRITT 2: ANWENDUNG DES STRATEGIELEITFADENS

Da bei den Projektbestandteilen der Leitprojekte für Graal-Müritz projektbezogene Planungen mit einem räumlichen Bezug bekannt sind, werden diese im Folgenden anhand des zur Gemeinde passenden „Strategieleitfaden 3: Steuerung der Ortsentwicklung durch Entwicklungskonzepte“ geprüft. Dadurch sollen für Graal-Müritz erste, individuelle Empfehlung für den Flächennutzungsplan abgeleitet werden.



147 | Übersicht „Strategiebausteine“

<p><b>PROJEKTBE- STANDTEIL</b></p>	<p><b>PRÜFUNG WALDFLÄCHEN WESTLICH UND ÖSTLICH DER BIRKENALLEE FÜR UMWANDLUNG</b></p>	<p><b>HERSTELLUNG VON SAMMELPARKPLÄTZEN FÜR TAGESTOURIST:INNEN AUSSERHALB DES SIEDLUNGSGEBIETS</b></p>
<p><b>EINORDNUNG</b></p>	<p>Aus dem Leitprojekt „Graal-Müritz ist voll - Langfristige Entwicklung von Bestandsflächen“</p> <p>Leitziel 3: Graal-Müritz betreibt konsequent eine klimafreundliche und flächenschonende Ortsentwicklung (siehe Kapitel 7.4)</p>	<p>Aus dem Leitprojekt „Ankommen &amp; genießen“</p> <p>Leitziels 2 „In Graal-Müritz herrscht eine Balance zwischen dem Tourismus und allen gemeindlichen Belangen“ (siehe Kapitel 7.3)</p>
<p><b>MERKMAL</b></p>	<p>Umwandlung von (Wald-)Flächen im Außenbereich</p>	<p>Ergänzung von bestehenden Nutzungen, ggf. mit Erweiterung der Bestandsflächen</p>
<p><b>BAUSTEIN 1: AUSWAHL DER MÖGLICHEN DARSTELLUNGEN</b></p>	<p>Für die erwähnten ist kein besonderer Zugriff auf diese Flächen vorhanden, da diese Waldflächen darstellen. Für die Umwandlung muss die Genehmigung der höheren Verwaltungsinstanz gegeben sein sowie eine Abstimmung mit den Eigentümern über die Zielverfolgung geschehen, weshalb kein unmittelbarer Zugriff für diese Flächen besteht.</p> <p>Von einer gemeindlichen Zielverfolgung dieser Flächen bei der Entwicklung ist auszugehen, da die Leitprojekte im Rahmen der Leitziele für Graal-Müritz entwickelt wurden. Bei folgenden Projektansätzen, die bisher nicht in den Leitprojekten enthalten sind, ist deren Einvernehmen mit den gemeindlichen Leitzielen zu prüfen.</p>	<p>Die beschriebene Nutzung benötigt für deren Realisierung geeignete Flächen und damit auch unweigerlich den Zugriff auf diese Flächen. Werden Erweiterungen der Parkplätze auf Wald- oder sonstige geschützte Flächen nötig, ist die Genehmigung der höheren Verwaltungsinstanz zu erlangen, um gemeindlichen Zugriff auf diese Flächen zu haben. Zudem müssen die gemeindlichen Zielvorstellungen mit dem Eigentümer abgestimmt und gesichert werden.</p> <p>Von einer gemeindlichen Zielverfolgung dieser Flächen bei der Entwicklung ist auszugehen, da die Leitprojekte im Rahmen der Leitziele für Graal-Müritz entwickelt wurden. Bei folgenden Projektansätzen, die bisher nicht in den Leitprojekten enthalten sind, ist deren Einvernehmen mit den gemeindlichen Leitzielen zu prüfen.</p>

## PRÜFUNG JUGENDTREFFPUNKT AUF DER FLÄCHE DES SCHULGARTENS

Aus dem Leitprojekt „Raum für die Jugend“  
Leitziel 1 „Graal-Müritz bietet Wohnraum und Versorgungsangebote für alle Bevölkerungsgruppen“ (siehe Kapitel 7.2)

Umwandlung und Nachverdichtung von Bestandsflächen im Innenbereich

Für die Realisierung des Jugendtreffs wird eine geeignete Fläche und damit auch unweigerlich Zugriff auf diese Fläche benötigt. Dies bedeutet, dass die Gemeinde in Abstimmung mit dem Eigentümer des Schulgartens gehen muss, um den Zugriff auf diese Fläche zu erlangen, falls sie nicht bereits Eigentümerin ist.

Von einer gemeindlichen Zielverfolgung dieser Flächen bei der Entwicklung ist auszugehen, da das Leitprojekt im Rahmen der Leitziele für Graal-Müritz entwickelt wurde. Bei folgenden Projektansätzen, die bisher nicht in den Leitprojekten enthalten sind, ist deren Einvernehmen mit den gemeindlichen Leitzielen zu prüfen.

## UMWANDLUNG UND NACHVERDICHTUNG FÜR WOHNRAUMENTWICKLUNG: EINGESCHOSSIGE SUPERMÄRKTE UND DISCOUNTER, TEILBEREICHE KLEINGARTEN- UND ERHOLUNGSFLÄCHEN, FLÄCHE DER FÖRDERSCHULE

Aus dem Leitprojekt „Graal-Müritz ist voll - Langfristige Entwicklung von Bestandsflächen“

Leitziel 3: Graal-Müritz betreibt konsequent eine klimafreundliche und flächenschonende Ortsentwicklung (siehe Kapitel 7.4)

Umwandlung und Nachverdichtung von Bestandsflächen im Innenbereich für die Wohnraumentwicklung

Die beschriebenen Flächen benötigen für zukünftige Umwandlungen oder Nachverdichtungen einen gemeindlichen Zugriff auf diese Flächen, um die Zielsetzung dieser Flächen in einem benötigten Rahmen zu steuern. Dazu müssen die Flächen zwischenzeitlich in kommunales Eigentum übergehen oder konkrete Verhandlungen und verbindliche Vereinbarungen mit dem Eigentümer getroffen werden.

Von einer gemeindlichen Zielverfolgung dieser Flächen bei der Entwicklung ist auszugehen, da das Leitprojekt im Rahmen der Leitziele für Graal-Müritz entwickelt wurde. Bei folgenden Projektansätzen, die bisher nicht in den Leitprojekten enthalten sind, ist deren Einvernehmen mit den gemeindlichen Leitzielen zu prüfen.

PROJEKTBE-  
STANDTEIL

**PRÜFUNG WALDFLÄCHEN WESTLICH UND  
ÖSTLICH DER BIRKENALLEE FÜR UM-  
WANDLUNG**

**HERSTELLUNG VON SAMMELPARKPLÄT-  
ZEN FÜR TAGESTOURIST:INNEN AUSSER-  
HALB DES SIEDLUNGSGEBIETS**

BAUSTEIN 2: SIEDLUNGSFLÄCHEN IM INNEN- UND AUSSENBEREICH

Die Entwicklung von Bestandsflächen fordert einen hohen Planungs- und Kostenaufwand. Die Entwicklung im Innenbereich ist jedoch insbesondere für eine Gemeinde wie Graal-Müritz von primärer Bedeutung. Die Umwandlung der beschriebenen Waldflächen im Außenbereich würde zwar keine wesentliche Zersiedelung bedeuten, jedoch geht damit ein zusätzlicher Flächenverbrauch auf Kosten der bedeutenden Waldflächen in Graal-Müritz einher. Die Umnutzung von Waldflächen bedeutet zudem einen hohen Abstimmungs- und Verwaltungsaufwand, da höhere Verwaltungsinstanzen miteinbezogen werden müssen. Eine zeitnahe Realisierung dieser Flächen und eine Darstellung in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sind demnach nicht abzusehen.

Die Nutzungen, die durch das Vorhaben angesprochen werden, sind vornehmlich im Innenbereich der Gemeinde unterzubringen. Da jedoch der Wunsch besteht, diese Nutzungen zukünftig aufgrund ihrer Funktionalität nicht im Innenbereich anzusiedeln, muss hier der Außenbereich gesondert geprüft werden. Eine Realisierung von zusätzlichen Parkplatzflächen im Außenbereich besitzt jedoch aufgrund von begrenzten Entwicklungspotentialen der Gemeinde Graal-Müritz sowie einem zusätzlichen Flächenverbrauch besondere Herausforderungen. Die bereits im aktuell gültigen Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für den ruhenden Verkehr beim Campingplatz an der Wiedortschneise sollte daher unbedingt für dieses Vorhaben genutzt werden, da diese bereits planungsrechtlich abgesichert ist. Auf der Fläche des bestehenden Parkplatzes in Müritz-Ost sind im aktuellen Flächennutzungsplan ein Waldgebiet sowie übergreifend ein Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts dargestellt. Die Umnutzung dieser Fläche bedeutet daher einen hohen Abstimmungs- und Verwaltungsaufwand, da höhere Verwaltungsinstanzen miteinbezogen werden müssen. Eine zeitnahe Realisierung dieser Flächen und eine Darstellung in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sind demnach nicht abzusehen.



### PRÜFUNG JUGENDTREFFPUNKT AUF DER FLÄCHE DES SCHULGARTENS

Das genannte Vorhaben ist aufgrund der beschriebenen Standortanforderungen vornehmlich im Innenbereich der Gemeinde Graal-Müritz unterzubringen. Da es sich tendenziell um eine kleinteilige Nutzung mit geringem Flächenverbrauch handelt, scheint dies trotz der begrenzten Innenentwicklungspotentiale möglich zu sein. Die vorgeschlagene Fläche des Schulgartens befindet sich im Innenbereich der Gemeinde.

### UMWANDLUNG UND NACHVERDICHTUNG FÜR WOHNRAUMENTWICKLUNG: EINGE- SCHOSSIGE SUPERMÄRKTE UND DISCOUN- TER, TEILBEREICHE KLEINGARTEN- UND ERHOLUNGSFLÄCHEN, FLÄCHE DER FÖR- DERSCHULE

Die Projektansätze sind aufgrund der beschriebenen Standortanforderungen vornehmlich im Innenbereich der Gemeinde Graal-Müritz unterzubringen. Zwar fordern Entwicklungen im Innenbereich einen hohen Planungs- und Kostenaufwand, jedoch ist auch die Umnutzung des Außenbereichs in der Gemeinde mit langwierigen Prozessen und einer hohen Planungsunsicherheit verbunden. Zudem sollten der Flächenverbrauch sowie die Zersiedlung zugunsten einer kompakten Siedlungsentwicklung vermieden werden.



PROJEKTBE-  
STANDTEIL

**PRÜFUNG WALDFLÄCHEN WESTLICH UND  
ÖSTLICH DER BIRKENALLEE FÜR UM-  
WANDLUNG**

**HERSTELLUNG VON SAMMELPARKPLÄT-  
ZEN FÜR TAGESTOURIST:INNEN AUSSER-  
HALB DES SIEDLUNGSGEBIETS**

BAUSTEIN 3: DETAILLIERUNG DER DARSTELLUNGEN

Für die Entwicklung von Außenbereichsflächen werden grundsätzlich im Flächennutzungsplan keine detaillierten Darstellungen des Flächennutzungsplans benötigt. Vielmehr lassen sich diese im Rahmen der Grundzüge der Planung durch einfache Baugebiete oder Darstellungen ausweisen. Eine Nutzung von zusätzlichen Detaillierungsmöglichkeiten ist zudem nicht zu empfehlen, da noch keine konkreten Vorhaben auf den angedachten Flächen abzusehen sind. Die Darstellung von Entwicklungen auf Waldflächen im Außenbereich ist nicht zu empfehlen, daher stellt sich in diesem Fall auch nicht die Frage einer detaillierten Darstellung dieser Flächen.

Eine Detaillierung der Flächen für die angestrebten Nutzungen über die Darstellung von den Grundzügen hinaus ist nicht zu empfehlen. Für Parkplätze genügt die herkömmliche Darstellung von Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung für den ruhenden Verkehr. Weitere Mobilitätsangebote sind darüber hinaus aufgrund ihrer Kleinteiligkeit nicht im Flächennutzungsplan darzustellen. Denn eine spezifische Ausgestaltung der Parkplätze geht über die Darstellungsmöglichkeiten und -bedürfnisse des Flächennutzungsplans hinaus. Hierfür wäre ein anderes, geeignetes Steuerungsinstrument heranzuziehen.

BAUSTEIN 4: AUSGESTALTUNG DER BEGRÜNDUNG

Für das beschriebene Vorhaben liegt die Aufgabe der Begründung in der Herleitung und Begründung der angestrebten Nutzung. Die Erarbeitung der konzeptionellen Grundlagen und Zielsetzungen sollte außerhalb des Flächennutzungsplans erfolgen und lediglich in die Begründung übernommen werden. Grund hierfür ist, dass die Begründung nicht den erforderlichen Rahmen besitzt, um eine Vielzahl von komplexeren Grundlagenermittlungen und Konzeptionen zu entwickeln.

Für das beschriebene Vorhaben liegt die Aufgabe der Begründung in der Herleitung und Begründung der angestrebten Nutzung. Die Erarbeitung der konzeptionellen Grundlagen und Zielsetzungen sollte außerhalb des Flächennutzungsplans erfolgen und lediglich in die Begründung übernommen werden. Grund hierfür ist, dass die Begründung nicht den erforderlichen Rahmen besitzt, um eine Vielzahl von komplexeren Grundlagenermittlungen und Konzeptionen zu entwickeln.

### PRÜFUNG JUGENDTREFFPUNKT AUF DER FLÄCHE DES SCHULGARTENS

Eine Detaillierung der Fläche für die angestrebte Nutzung ist über die Darstellung der Grundzügen hinaus nicht zu empfehlen. Der geplante Jugendtreffpunkt benötigt zudem keine differenzierte Darstellung im Flächennutzungsplan, da sich die mit ihm verbundenen Nutzungen in bereits bestehende Bauflächen integrieren lassen. Zudem ist die Fläche des Schulgarten bereits im aktuell gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf gekennzeichnet. Eine spezifische Ausgestaltung des Jugendtreffpunkts geht über die Darstellungsmöglichkeiten und -bedürfnisse des Flächennutzungsplans hinaus. Hierfür wäre ein anderes, geeignetes Steuerungsinstrument heranzuziehen.

Für das beschriebene Vorhaben liegt die Aufgabe der Begründung in der Herleitung und Begründung der angestrebten Nutzung. Die Erarbeitung der konzeptionellen Grundlagen und Zielsetzungen sollte außerhalb des Flächennutzungsplans erfolgen und lediglich in die Begründung übernommen werden. Grund hierfür ist, dass die Begründung nicht den erforderlichen Rahmen besitzt, um eine Vielzahl von komplexeren Grundlagenermittlungen und Konzeptionen zu entwickeln.

### UMWANDLUNG UND NACHVERDICHTUNG FÜR WOHNRAUMENTWICKLUNG: EINGE- SCHOSSIGE SUPERMÄRKTE UND DISCOUN- TER, TEILBEREICHE KLEINGARTEN- UND ERHOLUNGSFLÄCHEN, FLÄCHE DER FÖR- DERSCHULE

Eine Detaillierung der Fläche für die angestrebte Nutzung ist über die Darstellung der Grundzügen hinaus nicht zu empfehlen. Die angestrebte Wohnbauentwicklung lässt sich in unterschiedlichen Bauflächen realisieren. Eine Konkretisierung des Vorhabens sollte erfolgen und dessen Ausgestaltung im Bebauungsplan festgesetzt sein. Festsetzungen von Art und Maß der Bebauung gehen über die konzeptionellen Grundzüge hinaus, welcher der Flächennutzungsplan abbilden soll.

Für das beschriebene Vorhaben liegt die Aufgabe der Begründung in der Herleitung und Begründung der angestrebten Nutzung. Die Erarbeitung der konzeptionellen Grundlagen und Zielsetzungen sollte außerhalb des Flächennutzungsplans erfolgen und lediglich in die Begründung übernommen werden. Grund hierfür ist, dass die Begründung nicht den erforderlichen Rahmen besitzt, um eine Vielzahl von komplexeren Grundlagenermittlungen und Konzeptionen zu entwickeln.

PROJEKTBE-  
STANDTEIL

**PRÜFUNG WALDFLÄCHEN WESTLICH UND  
ÖSTLICH DER BIRKENALLEE FÜR UM-  
WANDLUNG**

**HERSTELLUNG VON SAMMELPARKPLÄT-  
ZEN FÜR TAGESTOURIST:INNEN AUSSER-  
HALB DES SIEDLUNGSGEBIETS**

BAUSTEIN 5: HINWEISE FÜR BETEILIGUNGEN

Da es sich um die Umwandlung von Waldflächen handelt, welche eine besondere Bedeutung für die Gemeinde besitzen, sollte die Öffentlichkeit frühzeitig an der Entwicklung dieser Flächen beteiligt werden, um zum einen die Ideenfindung der Gemeinde zu unterstützen sowie eine verbesserte Akzeptanz der Vorhaben zu erreichen. Darüber hinaus müssen aufgrund der Umwandlung von Flächen höhere Verwaltungsinstanzen einbezogen werden.

Konkrete Vorhaben sollten frühzeitig gemeinsam mit der Bevölkerung angedacht werden, um zum einen die Ideenfindung der Gemeinde zu unterstützen sowie eine verbesserte Akzeptanz der Vorhaben zu erreichen. Auch sollte die Bevölkerung bei der Standortwahl dieser Nutzungen miteinbezogen werden. Der Flächennutzungsplan ist für diese Entscheidungsfindungen nicht das geeignete Instrument zur gemeindlichen Entwicklung. Das Vorhaben sollte frühzeitig gemeinsam mit der Bevölkerung entwickelt werden, um die Ideenfindung für die Standorte zu unterstützen sowie eine verbesserte Akzeptanz des Vorhabens zu erreichen. Da das Vorhaben zudem Einfluss auf die Attraktivität der Gemeinde Graal-Müritz bei Tagestourist:innen hat, sollte auch ihre Meinung zur Parksituation in der Gemeinde in die Umsetzung des Vorhabens einbezogen werden. Für die Fläche in Müritz-Ost müssen aufgrund der Umwandlung zudem höhere Verwaltungsinstanzen einbezogen werden. Der Flächennutzungsplan ist für diese Entscheidungsfindungen und Aushandlungsprozesse nicht das geeignete Instrument.



### PRÜFUNG JUGENDTREFFPUNKT AUF DER FLÄCHE DES SCHULGARTENS

Das Vorhaben sollte frühzeitig gemeinsam mit der Bevölkerung entwickelt werden, um die Ideenfindung für den Standort zu unterstützen sowie eine verbesserte Akzeptanz des Vorhabens zu erreichen. Für die bisher favorisierte Fläche des Schulgartens sind zudem gesonderte Gespräche mit den Schulleitungen der ansässigen Schulen führen, um die Realisierbarkeit des Jugendtreffpunkts auf dieser Fläche zu prüfen und abzustimmen. Der Flächennutzungsplan ist für diese Entscheidungsfindungen und Aushandlungsprozesse nicht das geeignete Instrument.

### UMWANDLUNG UND NACHVERDICHTUNG FÜR WOHNRAUMENTWICKLUNG: EINGE- SCHOSSIGE SUPERMÄRKTE UND DISCOUN- TER, TEILBEREICHE KLEINGARTEN- UND ERHOLUNGSFLÄCHEN, FLÄCHE DER FÖR- DERSCHULE

Konkrete Vorhaben sollten frühzeitig gemeinsam mit der Bevölkerung angedacht werden, um zum einen die Ideenfindung der Gemeinde zu unterstützen sowie eine verbesserte Akzeptanz der Vorhaben zu erreichen. Der Flächennutzungsplan ist für diese Entscheidungsfindungen nicht das geeignete Instrument zur gemeindlichen Entwicklung.



### PRÜFUNG JUGENDTREFFPUNKT AUF DER FLÄCHE DES SCHULGARTENS

Die Gemeindeverwaltung von Graal-Müritz sollte die Realisierung des Standorts kontinuierlich vorantreiben, um die tatsächliche Umsetzung des geplanten Vorhabens zu garantieren. Darüber hinaus spielen insbesondere finanzielle Aspekte eine Rolle. Sollte der Schulgarten nicht als Fläche für den Jugendtreff zur Verfügung stehen und muss eine andere Fläche, gegebenenfalls ohne gemeindlichen Zugriff, erwählt werden. Hierfür müsste jedoch entsprechende konzeptuelle Vorarbeit geleistet werden, für die der Flächennutzungsplan nicht das geeignete Instrument ist. Auch die Kosten für den Bau von Gebäuden oder Anlagen sowie Kosten für den späteren Betrieb und die Instandhaltung sollten von der Gemeinde berücksichtigt werden, sofern sie in den Aufgabenbereich der Gemeindeverwaltung fallen.

**NICHT FÜR DIE NEUAUFSTELLUNG DES  
FLÄCHENNUTZUNGSPLANS EMPFOHLEN**

### UMWANDLUNG UND NACHVERDICHTUNG FÜR WOHNRAUMENTWICKLUNG: EINGE- SCHOSSIGE SUPERMÄRKTE UND DISCOUN- TER, TEILBEREICHE KLEINGARTEN- UND ERHOLUNGSFLÄCHEN, FLÄCHE DER FÖR- DERSCHULE

Die Gemeindeverwaltung von Graal-Müritz sollte die Wohnraumentwicklung kontinuierlich vorantreiben, um die Wohnraumsituation langfristig zu verbessern. Der Gemeinde stellt sich damit eine große verwaltungstechnische Herausforderung, welche zielgerichtet und kontinuierlich verfolgt werden sollte.

**BEI AUSREICHENDER VORBEREITUNG FÜR  
DIE NEUAUFSTELLUNG DES FLÄCHENNUT-  
ZUNGSPLANS EMPFOHLEN**

# BEGRÜNDUNG DER ...

## PRÜFUNG WALDFLÄCHEN WESTLICH UND ÖSTLICH DER BIRKENALLEE FÜR UMWANDLUNG

Die Anwendung des „Strategieleitfaden 3: Steuerung der Ortsentwicklung durch Entwicklungskonzepte“ auf den Projektbestandteil „Prüfung Waldflächen westlich und östlich der Birkenallee für Umwandlung“ zeigt, dass die Umsetzung dieses Projektbestandteils unmittelbaren Einfluss auf die Darstellungen des Flächennutzungsplans besitzt. Diese sind gegenwärtig als Waldflächen dargestellt und müssten für eine Vorbereitung der Umwandlung als Bauflächen dargestellt werden. Dies erzeugt verschiedene Herausforderungen für die Verwaltung. Die betroffenen Waldflächen besitzen besonderen Schutz. Zusätzlich sind sie ortsbildprägend für die Gemeinde Graal-Müritz und der Erhalt des Waldbestandes besitzt bei der Öffentlichkeit eine hohe Bedeutung.

Auf Darstellungen im Außenbereich sollten bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans verzichtet werden, da deren erhöhte Unsicherheit in den Realisierungschancen, die langfristige Perspektive sowie die gemeindeinterne Umstrittenheit des Themas die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans behindern würden. In solchen Fällen, wo die Umwandlung von Flächen auf besondere Hindernisse stößt, wird insgesamt empfohlen, auf eine spätere Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans zurückzugreifen.

## HERSTELLUNG VON SAMMELPARKPLÄTZEN FÜR TAGESTOURIST:INNEN AUSSERHALB DES SIEDLUNGSGEBIETS

Die Anwendung des „Strategieleitfaden 3: Steuerung der Ortsentwicklung durch Entwicklungskonzepte“ auf den Projektbestandteil „Parkplätze für Tagestourist:innen außerhalb des Siedlungsgebiets“ zeigt, dass die Umsetzung dieses Vorhabens teilweise Einfluss auf die Darstellungen des Flächennutzungsplans nimmt. Dass die Fläche im Westen der Gemeinde Graal-Müritz beim Campingplatz an der Wiedortschneise bereits im aktuell gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für den ruhenden Verkehr dargestellt ist, erleichtert die Umsetzung des Vorhabens aus Sicht der Bauleitplanung.

Für die Realisierung eines Parkplatzes in Müritz-Ost hingegen muss von der Gemeindeverwaltung Graal-Müritz zunächst wichtige Vorarbeiten geleistet werden. So sollte der mittel- bis langfristige Zugriff auf die beschriebene Fläche geprüft werden. Dadurch kann ermittelt werden, ob entweder Flächen von der Gemeinde erworben werden oder andere Vorkehrungen getroffen werden müssen, um lenkenden Einfluss auf die spätere Entwicklung dieser Flächen zu erhalten. Ein lenkender Einfluss lässt sich beispielsweise durch die Abstimmung von gemeinsamen Entwicklungszielen mit den Eigentümer:innen der Flächen oder städtebauliche Verträge nehmen. Kann im voraus durch die Gemeinde kein angemessener Zugriff auf die für den Projektbestandteil „Parkplätze für Tagestourist:innen außerhalb des Siedlungsgebiets“ wichtige Fläche hergestellt werden, sollte eine alternative Fläche zu der in Müritz-Ost gesucht werden. Hierfür sind jedoch alternative Steuerungsinstrumente heranzuziehen.

Sofern die beschriebene Vorarbeit für die Fläche in Müritz-Ost geleistet ist, kann die Gemeinde Graal-Müritz die Darstellung des Parkplatzes in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans einfließen lassen. Da es sich hier jedoch um die Darstellungen im Außenbereich handelt, ist dies mit einer erhöhten Unsicherheit bezüglich Realisierungschancen, einer benötigten langfristigen Perspektive sowie einer gemeindeinternen Umstrittenheit des Themas verbunden, welche die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans behindern würden. In diesem Fall wird daher empfohlen, auf eine spätere Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans zurückzugreifen.



## ... ERGEBNISSE

### PRÜFUNG JUGENDTREFFPUNKT AUF DER FLÄCHE DES SCHULGARTENS

Die Anwendung des „Strategieleitfaden 3: Steuerung der Ortsentwicklung durch Entwicklungskonzepte“ auf den Projektbestandteil „Jugendtreffpunkt auf der Fläche des Schulgartens“ zeigt, dass die Umsetzung dieses Vorhabens aller Voraussicht nach keine wesentlichen Wirkung auf die Darstellungen des Flächennutzungsplans entfaltet. Insbesondere die Tatsache, dass die Fläche des Schulgartens bereits im aktuell gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf gekennzeichnet ist, erleichtert die Umsetzung des Vorhabens aus Sicht der Bauleitplanung.

Um den Projektbestandteil „Jugendtreffpunkt auf der Fläche des Schulgartens“ erfolgreich zu realisieren, ist jedoch ein besonderes Augenmerk auf die Beteiligung zu legen. Aufgrund der potentiellen Lärmproblematiken, denen die ansässigen Einwohnenden ausgesetzt sein könnten, sowie der aktuellen Nutzung des Schulgartens durch die ansässigen Schulen sollten frühzeitig die Bewohnerschaft und die Schulleitungen in die Umsetzung einbezogen werden.

Sofern der Wunsch besteht, den Jugendtreffpunkt doch im Flächennutzungsplan darzustellen, empfiehlt es sich, dies durch Änderung oder Ergänzung im Rahmen des Parallelverfahrens zu tun. So kann sich die Gemeinde Graal-Müritz absichern, dass es am ausgewählten Standort tatsächlich zu einer Realisierung kommt. Frühzeitige Darstellungen von potentiellen Standorten bergen das Risiko, dass sich die Planungen als zu wenig konkret erweisen und eine spätere Anpassung des Flächennutzungsplans aufgrund einer voreiligen Darstellung nötig wird.

### UMWANDLUNG UND NACHVERDICHTUNG FÜR WOHNRAUMENTWICKLUNG: EINGESCHOSSIGE SUPERMÄRKTE UND DISCOUNTER, TEILBEREICHE KLEINGARTEN- UND ERHOLUNGSFLÄCHEN, FLÄCHE DER FÖRDERSCHULE

Die Anwendung des „Strategieleitfaden 3: Steuerung der Ortsentwicklung durch Entwicklungskonzepte“ auf diesen Projektbestandteil zeigt, dass vor der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans von der Gemeindeverwaltung Graal-Müritz grundsätzliche Vorarbeiten geleistet werden müssen. Zunächst sollte der mittel- bis langfristige Zugriff auf die beschriebenen Flächen geprüft werden. Das heißt, dass entweder Flächen von der Gemeinde erworben werden oder andere Vorkehrungen getroffen werden müssen, um lenkenden Einfluss auf die spätere Entwicklung dieser Flächen zu erhalten. Dies könnte beispielsweise durch die Abstimmung von gemeinsamen Entwicklungszielen mit den Eigentümer:innen der Flächen oder städtebauliche Verträge geschehen. Kann im voraus durch die Gemeinde kein angemessener Zugriff auf die für den Projektbestandteil wichtigen Flächen hergestellt werden, empfiehlt es sich, falls finanziell möglich, Vorkaufsrechte im Flächennutzungsplan darzustellen.

Eine weitere wichtige Vorarbeit vor Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist eine grobe Konkretisierung der Entwicklungsziele für die vom Projektbestandteil der Umwandlung der benannten Bestandsflächen zu Gunsten der Wohnraumentwicklung betroffenen Flächen. Dies ist wichtig, um anhand der angestrebten Entwicklungen und möglichen Vorhaben die passende Darstellung im Flächennutzungsplan auszuwählen und so die rechtliche Sicherung des späteren Vorhabens vorzubereiten. Ist die oben beschriebene Vorarbeit geleistet, kann die Gemeinde Graal-Müritz die angestrebte Entwicklung in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans einfließen lassen.

## ALTERNATIVE ANSÄTZE FÜR HANDLUNGSSTRATEGIEN

Wenn Projektbestandteile der Planungskategorie „projektorientierte Planungen“ keinen räumlichen Bezug haben, kann für Ihre Umsetzung die Anwendung weiterer Instrumente, unabhängig vom Flächennutzungsplan, sinnvoll sein. Zu diesen Instrumenten können beispielsweise Satzungen, Verordnungen, Verträge, Kooperationsvereinbarungen, die Einführung von Meldepflichten oder die Erhebung von Steuern zählen. Da bereits vielfältige Instrumente bestehen und die richtige Wahl häufig schwer fällt, wird Graal-Müritz empfohlen, sich Inspiration bei Gemeinden zu suchen, die vor ähnlichen Herausforderungen stehen. Gegebenenfalls sollte zu diesen Gemeinden auch Kontakt aufgenommen werden, um von deren Erfahrungen mit dem gewählten Instrument zu profitieren.

Um der Regulierung der Ferienwohnungen einen Schritt näher zu kommen, wäre beispielsweise die Einführung von Schwellenwerten von der Gemeinde Graal-Müritz zu prüfen. Die Schwellenwerte könnten sich dabei zum Beispiel auf die Umsätze pro Jahr, die Anzahl an Übernachtungen pro Jahr oder die Anzahl der jährlichen Genehmigungen von Ferienwohnungen beziehen. So könnte beispielsweise eine Jahresobergrenze für Vermietungstage festgelegt werden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, beispielsweise über eine Verordnung eine Obergrenze für erteilte Genehmigungen für Ferienwohnungen festzulegen, sodass beispielsweise der Anteil der Ferienwohnungen im Vergleich zum gesamten Wohnraumkontingent nicht mehr als 10 Prozent beträgt (vgl. BMWi 2018: 92). Ein weiteres Instrument, um die Anzahl der Ferienwohnungen in Graal-Müritz zu verringern, stellt das Verhängen von Bußgeldern dar. Dieses kann zusätzlich disziplinierend wirken und die Attraktivität der Umwandlung von Dauerwohnraum in Ferienwohnungen mindern. Dafür sollte jedoch zunächst eine Registrierungspflicht vorhanden sein, sodass bei touristischen Vermietungen ohne Genehmigung empfindliche Bußgelder verhängt werden können. Durch die Erhöhung der Zweitwohnsitzsteuer zum Beispiel kann zum einen ein finanzieller Vorteil für die Gemeinde entstehen, zum anderen wird auch hierdurch die Attraktivität einer Zweitwohnung in Graal-Müritz gemindert. Der Gemeinde sollte bei diesen Instrumenten jedoch bewusst sein, dass sich ihre Anwendung nachteilig auf den Tourismus in Graal-Müritz auswirken kann, welcher immerhin der wichtigste Wirtschaftszweig der Gemeinde ist. Dieser Aspekt sollte bei der Entscheidung die Umwandlung von Dauerwohnraum zu mindern deshalb stets mit abgewogen werden.

Für den Ausbau des Mobilitätsangebots sowie der Schaffung von „Mobility Hubs“ könnte sich die Gemeinde Graal-Müritz ebenfalls bestehender Strukturen und Best-Practice-Beispiele bedienen. Hier spielen zudem insbesondere Kooperationsvereinbarungen eine wichtige Rolle. Für die Schaffung weiterer E-Ladesäulen könnte beispielsweise Kontakt mit den hiesigen Stadtwerken aufgenommen werden. Eine Verbesserung der ÖPNV-Anbindung lässt sich zum Beispiel durch den Dialog mit den Verkehrsbetrieben und umliegenden Gemeinden erzielen. Die Sharing-Systeme wie beispielsweise Carsharing oder Bikesharing sind zumindest in Rostock zu finden. Eventuell sind die dortigen Anbieter bereit, ihr Geschäftsbereich, zumindest teilweise, bis Graal-Müritz zu erweitern. Mittels einer Satzung könnte der Betrieb eines gemeindlichen Shuttle-Bus beispielsweise einem privaten Träger überlassen werden.

Die vorgestellten Instrumente stellen nur denkbare Möglichkeiten dar, die Projektbestandteile umzusetzen, und sind keinesfalls als abschließend zu betrachten. Sie ersetzen daher auch nicht die selbstständige Auseinandersetzung mit den verschiedenen Instrumenten seitens der Gemeinde Graal-Müritz. Neben den genannten Instrumenten besteht für die Umsetzung von Projekten auch die Möglichkeit, finanzielle

Mittel von der EU, dem Bund oder dem Land Mecklenburg-Vorpommern zu erhalten. Sie bieten eine breitgefächerte Förderkulisse, um auch für konkrete Projekte finanzielle Mittel zu erhalten. Die Gemeinde Graal-Müritz sollte sich daher vor jeder Projektrealisierung über die bestehende Förderkulisse informieren.

## 8.4 ZUSAMMENFASSUNG DER STRATEGISCHEN EMPFEHLUNGEN FÜR DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

---

Im Rahmen des vorliegenden Kapitels haben sich übergeordnete Handlungsempfehlungen und Hinweise für die Umsetzung von Projekten und Maßnahmen für die Gemeinde sowie konkrete strategische Empfehlungen für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans von Graal-Müritz ergeben.

Die exemplarische Gliederung der Leitprojekte in einzelne Projektbestandteile hat gezeigt, dass zukünftige Maßnahmen und Projekte von der Gemeinde Graal-Müritz zwar in ihrer inhaltlichen Gesamtheit erarbeitet werden sollten (siehe Kapitel 7.6 „Zusammenfassung der inhaltlichen Empfehlungen für die Ortsentwicklung von Graal-Müritz“), für eine strategische Umsetzung dieser jedoch die **Differenzierung in einzelne Projektbestandteile** dringend notwendig ist. Dadurch können unterschiedliche Handlungsansätze und Bearbeitungsschritte aufgeschlüsselt und schließlich konkretisierte Handlungswege für die einzelnen Projektbestandteile aufgezeigt werden. Die Kriterien für eine solche Differenzierung können vielfältig sein und sind von der Gemeinde Graal-Müritz nach eigenem Ermessen aufzustellen.

Sobald der Gemeinde Graal-Müritz die einzelnen Projektbestandteile vorliegen, sind diese in eine der drei Planungskategorien „organisatorische Daueraufgabe“, „strategische Planung“ oder „projektorientierte Planung“ einzuordnen. Durch die **Einordnung der Projektbestandteile in die Planungskategorien** kann die Gemeinde Graal-Müritz schnell und unkompliziert klären, ob der Flächennutzungsplan das geeignete Instrument zur Umsetzung ist. Mit der exemplarischen Einsortierung der Projektbestandteile aus den Leitprojekten in die Planungskategorien wurde insgesamt deutlich, dass diese stets parallel zueinander zu betrachten und zu verfolgen sind. Denn nur so kann das kontinuierliche Handeln, Denken und Planen in der Gemeinde erfolgen und die Ortsentwicklung gesamtheitlich von der Gemeinde gesteuert werden.

Mithilfe eines zweistufigen Prüfsystems wurde für die einzelnen Planungskategorien deutlich, dass die exemplarisch inbegriffenen Projektbestandteile der Planungskategorie „organisatorische Daueraufgabe“ und der Planungskategorie „strategische Planung“ keine räumlichen Bezüge aufweisen. Die Projektbestandteile, die ihnen folglich zukünftig zugeordnet werden, sind daher **nicht relevant für die Darstellungen im Flächennutzungsplan**. Bei den exemplarisch inbegriffenen Projektbestandteilen der Planungskategorie „projektorientierte Planung“ wurden hingegen teils räumliche und teils nicht räumliche Projektbestandteile identifiziert, was jedoch in der Natur der Planungskategorie liegt. „Organisatorische Daueraufgaben“ hingegen zeichnen sich durch eine kontinuierliche Tätigkeit von Verwaltungen, privatwirtschaftlichen oder ehrenamtlichen Institutionen aus. Diese sind als solche sinngemäß nicht räumlich

zu verorten und deshalb nicht im Flächennutzungsplan darstellbar. Auch „strategische Planungen“ sind grundsätzlich nicht im Flächennutzungsplan abzubilden, da sie im Rahmen von Konzepten, Gutachten und Studien meist auf einer übergeordneten Ebene Inhalte und Problemlagen aufdecken, konzeptionelle Leitprogramme zur Lösung dieser anbieten und damit schließlich eine gewisse Vorarbeit leisten.

Trotzdem nehmen die „organisatorischen Daueraufgaben“ und die „strategischen Planungen“ bei der Umsetzung von Projekten und Maßnahmen für die Ortsentwicklung von Graal-Müritz eine besondere Rolle ein. So muss die Gemeinde Graal-Müritz langfristig die Bewahrung von ausreichenden Verwaltungskapazitäten sicherstellen sowie Kontinuität in der Verwaltungsarbeit schaffen. In Bezug auf die besonderen Herausforderungen der Gemeinde Graal-Müritz muss stetig eine **funktionierende Verwaltungsarbeit** gewährleistet sein. Dabei spielen neben ausreichend fachkundigem Verwaltungspersonal auch die privatwirtschaftlichen und ehrenamtlichen Institutionen eine besondere Rolle, da sich durch diese insbesondere bei Gemeinden wie Graal-Müritz wichtige **Leistungen mittragen lassen**. Zudem steht und fällt die erfolgreiche Umsetzung der Projekte und Maßnahmen der Ortsentwicklung mit dem **Engagement der Bevölkerung und der Gemeindeverwaltung** selbst. Nur wenn in Graal-Müritz langfristig die Motivation zum Vorantreiben der Ortsentwicklung besteht, können konzeptionelle Planungen stringent verfolgt und neue Vorhaben, Projekte und Maßnahmen angestoßen werden. Zu den organisatorischen Daueraufgaben der Gemeinde zählen zudem das regelmäßige **Informieren und Beteiligen der Öffentlichkeit**. Die „strategische Planungen“ stellen dahingehend einen wichtigen Grundstein für die gemeindliche Entwicklung von Graal-Müritz dar, da die **Steuerung der Ortsentwicklung vermehrt durch konzeptuelle Arbeiten** erfolgen muss. Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Graal-Müritz ist daher grundsätzlich zu empfehlen, dem Flächennutzungsplan nicht die Aufgabe der alleinigen Steuerung der Ortsentwicklung zukommen zu lassen.

Für die Projektbestandteile, die zukünftig nicht im Flächennutzungsplan darstellbar sind, wurden der Gemeinde Graal-Müritz **alternative Handlungsstrategien in Form eines Instrumentenmixes** aufgezeigt, der Anstöße geben soll, wie abseits des Instrumentes Flächennutzungsplan die Ortsentwicklung und damit die Umsetzung zukünftiger Projekte und Maßnahmen gelenkt werden kann. Beispiele für weitere Instrumente sind unter anderem die bereits erwähnten Gutachten, Studien und Konzepte, aber auch Satzungen, Verordnungen, Verträge, Kooperationsvereinbarungen, die Einführung von Meldepflichten oder die Erhebung von Steuern können sich als geeignetes Instrument erweisen. Die Suche, Beauftragung und Anwendung dieser Instrumente erfordert von der Gemeindeverwaltung in Graal-Müritz zusätzlich eine dauerhafte und selbstständige Auseinandersetzung mit den verschiedenen Instrumenten und Möglichkeiten.

Während der Planungskategorie „projektorientierte Planungen“ ebenfalls nicht räumliche Projektbestandteile zugeordnet wurden, bleibt sie trotzdem die einzige Planungskategorie, in welcher sich Projektbestandteile durch einen räumlichen Bezug im Flächennutzungsplan darstellen lassen. Um strategische Handlungsempfehlungen für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplan abzuleiten, ist auf diese räumlichen Projektbestandteile die **Anwendung des für Graal-Müritz passenden Strategieleitfadens** erfolgt. Der Gemeinde Graal-Müritz wird, unabhängig von der Leistungstärke der Verwaltung, der **„Strategieleitfaden 3: Steuerung der Ortsentwicklung durch Entwicklungskonzepte“** empfohlen, da die Themen und Leitziele für die zukünftige Ortsentwicklung der Gemeinde so komplex sind (siehe Kapitel 7.6 „Zusammenfassung der inhaltlichen Empfehlungen für die Ortsentwicklung von Graal-Müritz“), dass eine alleinige Steuerung der Ortsentwicklung durch den Flächennutzungsplan für Graal-Müritz ungeeignet ist.

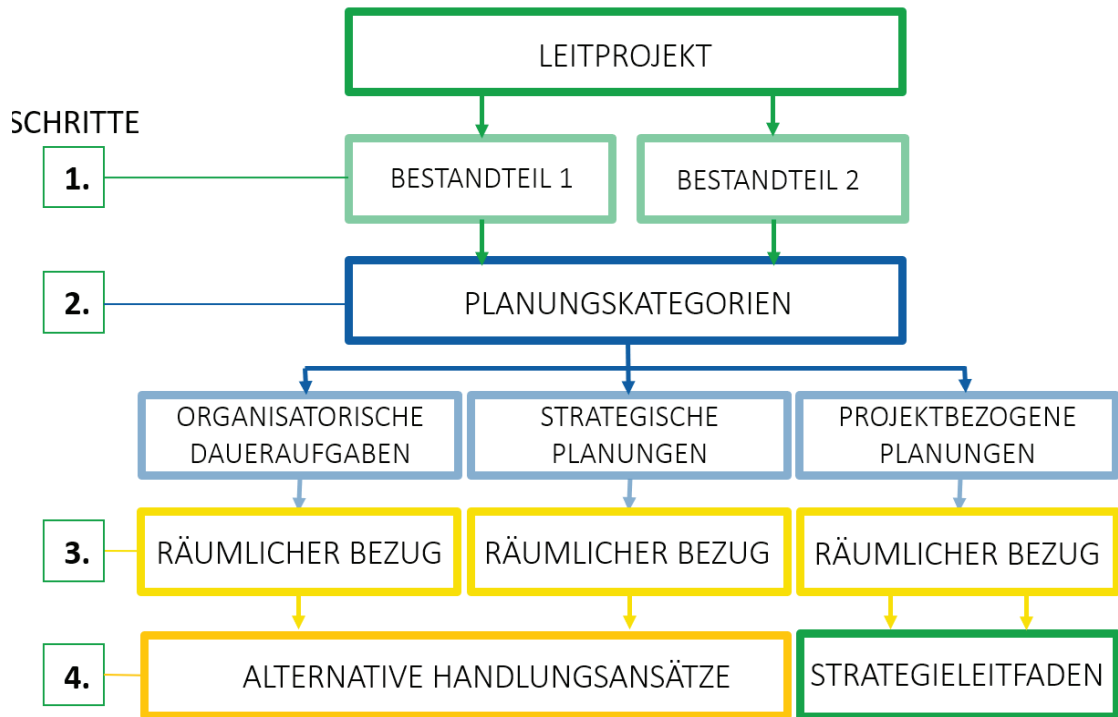


Die Anwendung des „Strategieleitfadens 3: Steuerung der Ortsentwicklung durch Entwicklungskonzepte“ auf die drei räumlichen Projektbestandteile zeigt, dass **Projekte mit einem räumlichen Bezug nicht automatisch in die Darstellungen des Flächennutzungsplans übertragbar sind**. Die beispielhafte Umwandlung von Waldflächen in Wohnraum an der Birkenallee oder in einen Parkplatz in Müritz-Ost verdeutlichen, dass insbesondere bei Vorhaben, für die beispielsweise Flächen umgewandelt oder nachverdichtet werden sollen, **konkrete Vorarbeit für die Darstellung im Flächennutzungsplan** von der Gemeindeverwaltung von Graal-Müritz zu leisten ist. Dazu gehört es, den **gemeindlichen Zugriff auf diese Flächen** zu prüfen, damit mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans auch die Entwicklungen umgesetzt werden können, die dem gemeindlichen Interesse entsprechen. Hierfür muss gegebenenfalls ein Aushandlungsprozess mit den aktuellen Eigentümer:innen der Flächen von der Gemeindeverwaltung in Graal-Müritz gestartet werden. Die **frühzeitige Kommunikation mit an dem Vorhaben beteiligten Akteur:innen** wie beispielsweise die Bewohnerschaft, höhere Verwaltungsinstanzen oder Tourist:innen spielt eine wichtige Rolle, um Konflikten und Widerständen zeitnah zu begegnen. Darüber hinaus sollte jedem räumlichen Projektbestandteil bereits eine **konkrete Konzeption des Vorhabens** vorausgegangen sein. Sie ermöglicht eine erleichterte Zuordnung des Vorhabens in die Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans, damit dieser bei der Neuaufstellung seine Aufgabe der rechtlichen Absicherung und Vorbereitung übernehmen kann. Grundsätzlich gilt für den Flächennutzungsplan, dass dieser lediglich die Grundzüge der Planung darstellen und keine zu detaillierten Darstellung von Einzelnutzungen oder Vorhaben beinhalten sollte. Fehlt eine konkrete Konzeption des Projektbestandteils, ist vorab die Anwendung strategischer Planungen erforderlich. Kann die vorgestellte Vorarbeit für die Umwandlung oder Nachverdichtung von Flächen kurzfristig von der Gemeindeverwaltung Graal-Müritz für bestimmte Vorhaben umgesetzt werden, können diese Projekte bei Neuaufstellung des Flächennutzungsplans in die Darstellungen übernommen werden. Gestaltet sich die Konkretisierung des Vorhabens umfänglicher oder zeitintensiver, ist damit in der Regel auch eine zunehmende Unsicherheit in der Planung verbunden. Daher sollte in diesem Fall auf eine Darstellung dieser Fläche im neuen Flächennutzungsplan von Graal-Müritz verzichtet werden und gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt eine Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommen werden, wenn die entsprechende Ausarbeitung des räumlichen Projekts vorangetrieben wurde.

Wenn für die Umsetzung eines Projektbestandteils mit räumlichen Bezug die **gewählte Fläche bereits im Flächennutzungsplan mit der entsprechenden Nutzung dargestellt** ist, spricht aus Sicht der Bauleitplanung nichts gegen die Umsetzung des Vorhabens. Hier sollte jedoch ebenfalls der **gemeindliche Zugriff auf diese Flächen** geprüft werden. Zudem ist auch hier auf eine vorab **konkretisierte Konzeption des Vorhabens** zu achten, die bei Nichtvorhandensein vor der Übernahme des Vorhabens in den Flächennutzungsplan hergestellt werden sollte. Darüber hinaus spielt auch hier die **frühzeitige Kommunikation mit an dem Vorhaben beteiligten Akteur:innen** wie beispielsweise der Bewohnerschaft, höheren Verwaltungsinstanzen oder aktuellen Flächeneigentümer:innen eine wichtige Rolle, um Konflikten und Widerständen vorab zu begegnen.

Das beschriebene Vorgehen zur Überprüfung der Darstellbarkeit von Projekten und Maßnahmen im Flächennutzungsplan (siehe Abbildung 148) liefert der Gemeinde Graal-Müritz auch in Zukunft über die Leitprojekte hinaus strategische Empfehlungen für die Umsetzung von Projekten und Maßnahmen sowie für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Darüber hinaus eignet sich dieses Vorgehen aufgrund seiner Allgemeingültigkeit auch für andere Gemeinden, die prüfen wollen, inwiefern der Flächennutzungsplan als Instrument zur Steuerung ihrer Ortsentwicklung geeignet ist. Der Gemeinde Graal-Müritz wird empfohlen, dieses Vorgehen auf alle zukünftigen Projekte und Maßnahmen anzuwenden, denn

wie der „Strategieleitfaden 3: Steuerung der Ortsentwicklung durch Entwicklungskonzepte“ beschreibt, kann der Flächennutzungsplan in Graal-Müritz nicht das alleinige Instrument der Ortsentwicklung darstellen. Vielmehr müssen verschiedene Handlungsstrategien Hand in Hand für eine gemeinsamen Gestaltung der zukünftigen Ortsentwicklung von Graal-Müritz zwischen Wald und Meer gehen.



148 | Vorgehen zur Prüfung der Darstellbarkeit von entwickelten Projekten und Maßnahmen im Flächennutzungsplan

BEANTWORTUNG DER DRITTEN FORSCHUNGSFRAGE

## **WELCHE INHALTLICHEN UND STRATEGISCHEN EMPFEHLUNGEN ERGEBEN SICH FÜR DIE GEMEINDE GRAAL-MÜRITZ?**

Mit dem Kapitel 7 „Inhaltliche Empfehlungen für die Ortsentwicklung von Graal-Müritz“ konnten die in „Teil A - Graal-Müritz“ formulierten Handlungsbedarfe aufgegriffen, thematisch zusammengefasst und schließlich in Form von inhaltlichen Empfehlungen für die Ortsentwicklung der Gemeinde in das „Zukunftskonzept Graal-Müritz“ überführt werden. Neben einem übergeordneten Zukunftsbild, welches einen idealisierten Zielzustand für Graal-Müritz beschreibt, beinhaltet das „Zukunftskonzept Graal-Müritz“ vier Leitziele, die zur Erreichung dieses Zukunftsbilds und für eine integrierte Themenbetrachtung in Zukunft gleichwertig von der Gemeinde zu verfolgen sind:

Leitziel 1 „Graal-Müritz bietet Wohnraum und Versorgungsangebote für alle Bevölkerungsgruppen“

Leitziel 2 „In Graal-Müritz herrscht eine Balance zwischen dem Tourismus und allen gemeindlichen Belangen“

Leitziel 3 „Graal-Müritz betreibt konsequent eine klimafreundliche und flächenschonende Ortsentwicklung“

Leitziel 4 „Graal-Müritz ist auf kurzem Weg, gemeinschaftlich und digital vernetzt“

In diesen Leitziele inbegriffen sind die zwölf Themen „Wohnraumentwicklung und -bedürfnisse“, „Versorgung im Ort“, „Angebote für Jung und Alt“, „Entwicklung der Beherbergung“, „Verträgliche Tourismusgestaltung“, „Qualifizierung des Tourismus“, „Naturschutz und Grünraumentwicklung“, „Siedlungsflächenentwicklung“, „Klimaschutz und Klimafolgenanpassung“, „Mobilität und Erreichbarkeit“, „Gemeinschaft und Nachbarschaft“ sowie „Digitalisierung und Breitband“ mit insgesamt 57 zugehörigen Handlungsbedarfen. Auf Grundlage dieser Leitziele und den dort inbegriffenen Themen und Handlungsbedarfen wurden im Rahmen der Zukunftswerkstatt gemeinsam mit der Bewohnerschaft und lokalen Akteur:innen acht Leitprojekte entwickelt, welche erste Projektansätze zum Erreichen der Leitziele darstellen. Diese Leitprojekte setzten dabei an unterschiedlichen Entwicklungspunkten der Gemeinde an und lieferten im Ergebnis thematische oder räumliche Projektvorstellungen, organisatorische Aufgaben oder übergeordnete Ansätze, die der Schaffung von Grundlagen für die gemeindliche Entwicklung dienen. Die unterschiedliche Herangehensweise der Arbeitsgruppen sowie die verschiedenen Ergebnisse haben gezeigt, dass auch unterschiedliche Wege zu einem erfolgreichen Ergebnis führen können, sofern in der Gemeinde Graal-Müritz alle Beteiligten offen für neue Ansätze sind. Neue Lösungen für die themenübergreifenden Herausforderungen im Rahmen der Ortsentwicklung von Graal-Müritz lassen sich zudem am besten entwickeln, wenn in der Gemeinde viel Raum für Beteiligung und Kommunikation gelassen wird und alle Akteur:innen in den Prozess einbezogen werden. Die exemplarischen Leitprojekte decken zwar bereits eine große Bandbreite an Themenfeldern und Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde ab, aber zur Deckung aller Handlungsbedarfe und zur Erfüllung der Leitziele ist es an der Gemeinde Graal-Müritz selbst, in Zukunft zusätzliche Maßnahmen und Projekte zu entwickeln. Ausgehend von den Leitprojekten wird darüber hinaus empfohlen, einen inhaltlichen Rahmen für zukünftigen Projektansätze und Maßnahmen in Form einer Inhaltsbeschreibung, der Benennung von Verantwortlichen und Zielgruppen, einer Standortwahl, geklärter Finanzierungsmöglichkeiten, einer Auflistung von Begleitprojekten und notwendigen Vorarbeiten sowie einem festgelegten Zeithorizont zu setzen, um die Projektideen möglichst frühzeitig zu konkretisieren und so eine qualitative Ortsentwicklung zu gewährleisten.

In Kapitel 8 „Strategische Empfehlungen für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans“ wird anhand eines mehrschrittigen Vorgehens aufgezeigt, wie die Gemeinde Graal-Müritz zukünftig die Darstellbarkeit von entwickelten Projekten und Maßnahmen im Flächennutzungsplan prüfen kann, um daraus Hinweise für ihr weiteres Vorgehen sowie die Neuaufstellung des Flächennutzungsplan abzuleiten. Für das vorliegende „Zukunftskonzept Graal-Müritz“ wurde dieses Vorgehen exemplarisch mit den Leitprojekten aus Kapitel 7 „Inhaltliche Empfehlungen für die Ortsentwicklung von Graal-Müritz“ durchgeführt.

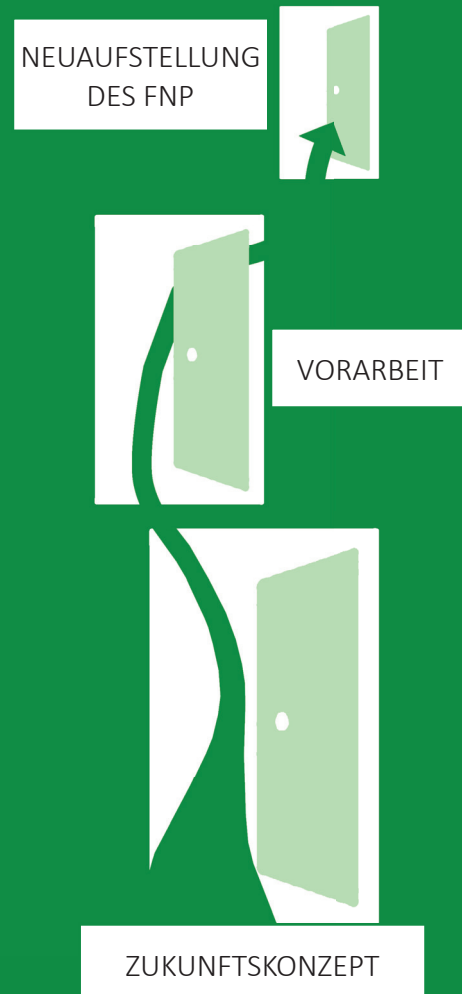
Für eine strategische Umsetzung und die Übertragbarkeit in den Flächennutzungsplan ist zunächst eine Differenzierung der Projekte in einzelne Projektbestandteile sowie die Einordnung dieser Projektbestandteile in übergeordnete Planungskategorien notwendig. Zu diesen Planungskategorien gehören die „organisatorischen Daueraufgaben“, die „strategischen Planungen“ sowie die „projektorientierten Planungen“. Da „organisatorische Daueraufgaben“ und „strategische Planungen“ grundsätzlich nicht räumlich abzubilden sind, sind die ihnen zugeordneten Projektbestandteile in erster Linie auch nicht relevant für die Darstellungen im Flächennutzungsplan. Für das Erreichen der vier Leitziele müssen diese Projektbestandteile trotzdem umgesetzt werden. Hier empfehlen sich alternative Handlungsstrategien in Form eines Instrumentenmixes sowie insbesondere die vermehrte Steuerung der Ortsentwicklung durch konzeptionelle Arbeiten. Darüber hinaus erfordert die



Umsetzung aller Projektbestandteile eine kontinuierliche und funktionierende Verwaltungsarbeit in Graal-Müritz. Um dies zu gewährleisten, spielt für Graal-Müritz insbesondere die Einbindung privatwirtschaftlicher und ehrenamtlicher Institutionen eine besondere Rolle, da diese wichtige Leistungen mittragen können. Zudem hängt die erfolgreiche Umsetzung der Projekte und Maßnahmen der Ortsentwicklung von dem Engagement der Bevölkerung und der Gemeindeverwaltung selbst ab. Das stringente Verfolgen konzeptioneller Planungen sowie das Anstoßen neuer Vorhaben, Projekte und Maßnahmen erfordert einen langen Atem und langfristige Motivation. Während schon bei der Entwicklung zukünftiger Projekte und Maßnahmen zum Erreichen der Leitziele und zur Deckung aller Handlungsbedarfe viel Raum für Beteiligung und Kommunikation gelassen werden soll, sollte auch bei der Umsetzung dieser Vorhaben die Öffentlichkeit regelmäßig informiert und beteiligt werden.

Parallel zur Differenzierung der Projekte und zur Einsortierung der Projektbestandteile in Planungskategorien ist der passende Strategieleitfaden für die Gemeinde Graal-Müritz ausgewählt worden. Unabhängig von der Leistungstärke der Verwaltung wird Graal-Müritz für die Steuerung der Ortsentwicklung der „Strategieleitfaden 3: Steuerung der Ortsentwicklung durch Entwicklungskonzepte“ empfohlen. Hierfür ist insbesondere die Komplexität der Themen und Leitziele für die zukünftige Ortsentwicklung der Gemeinde ausschlaggebend, da diese eine alleinige Steuerung der Ortsentwicklung durch den Flächennutzungsplan in Graal-Müritz unmöglich machen.

Um strategische Handlungsempfehlungen für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplan abzuleiten, muss dieser für Graal-Müritz passende Strategieleitfaden in einem letzten Schritt auf diejenigen Projektbestandteile angewendet werden, die einen räumlichen Bezug besitzen. Bei der Einsortierung der Projektbestandteile in die Planungskategorien hat sich gezeigt, dass lediglich die Planungskategorie „projektorientierte Planungen“ nicht räumliche und räumliche Projektbestandteile in sich vereint. Für ersteres gelten bei der Umsetzung die gleichen Anforderungen, wie oben für die Projektbestandteile der „organisatorischen Daueraufgaben“ und der „strategischen Planungen“ beschrieben. Die Anwendung des „Strategieleitfadens 3: Steuerung der Ortsentwicklung durch Entwicklungskonzepte“ auf die anderen Projektbestandteile hat gezeigt, dass Projekte mit einem räumlichen Bezug nicht automatisch in die Darstellungen des Flächennutzungsplans übertragbar sind. Insbesondere bei Vorhaben, für die beispielsweise Flächen umgewandelt oder nachverdichtet werden sollen, ist eine gewisse Vorarbeit für die Darstellung im Flächennutzungsplan von der Gemeindeverwaltung von Graal-Müritz zu leisten. Dazu gehört, dass der gemeindliche Zugriff auf diese Flächen geprüft werden muss, die frühzeitige Kommunikation mit an dem Vorhaben beteiligter Akteur:innen, wie beispielsweise der Bewohnerschaft, höheren Verwaltungsinstanzen oder Flächeneigentü-

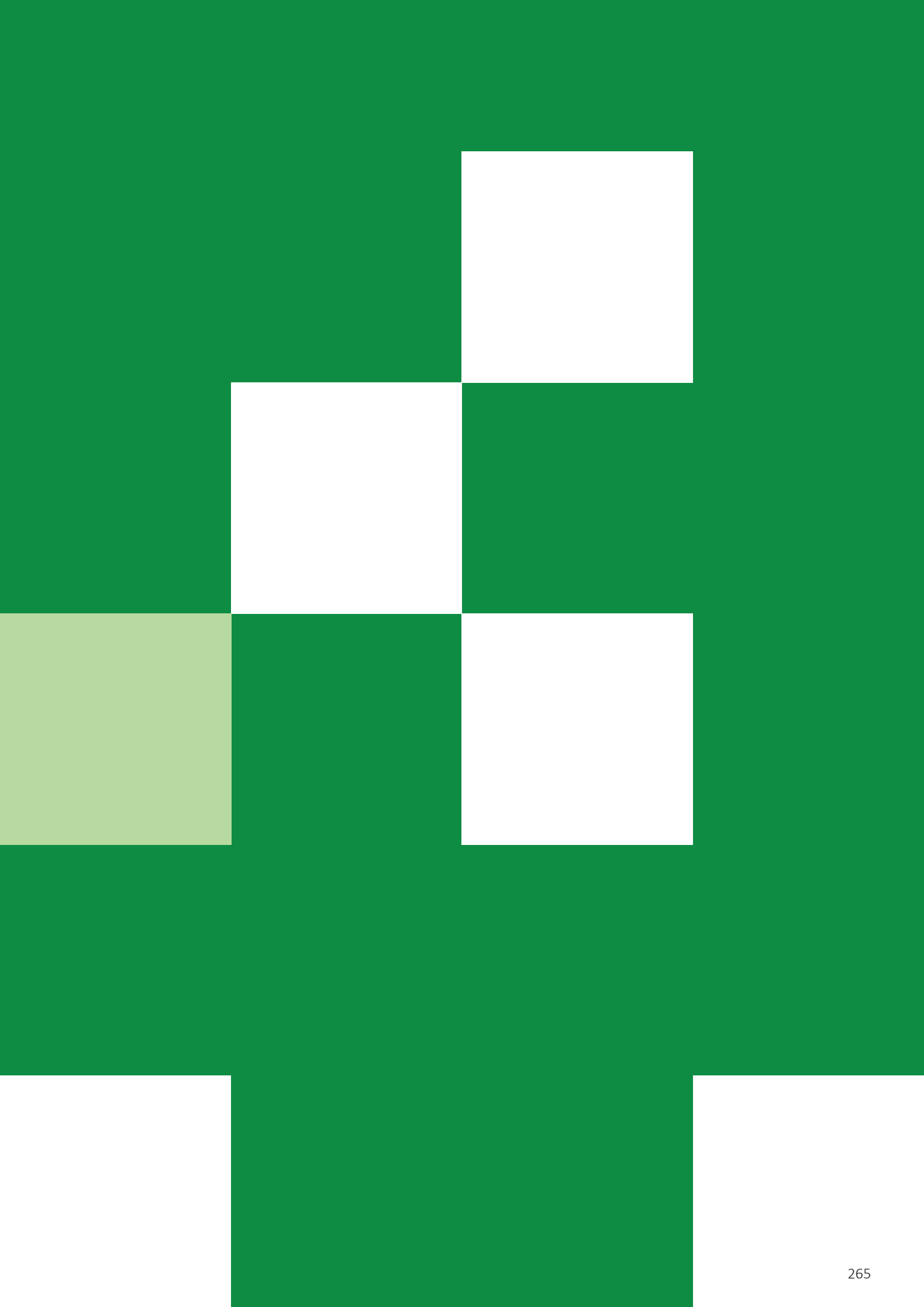


**149** | „Zukunftskonzept Graal-Müritz“ als erster Türöffner auf dem Weg zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Graal-Müritz

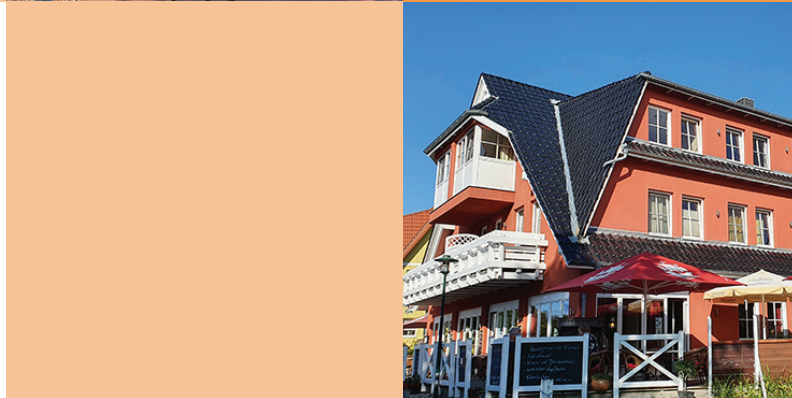
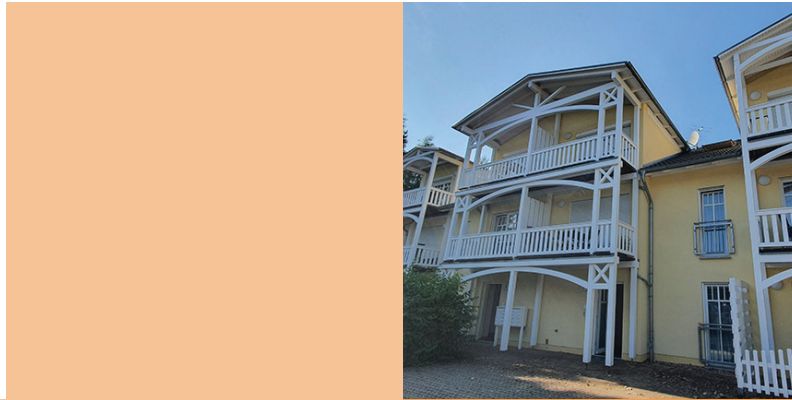
mer:innen gesucht werden muss, sowie für die erleichterte Darstellung im Flächennutzungsplan eine konkrete Konzeption des Vorhabens vorausgegangen sein muss. Gleiches gilt auch für die Umsetzung von Projektbestandteilen mit räumlichen Bezug, deren gewählte Fläche bereits im Flächennutzungsplan mit der entsprechenden Nutzung dargestellt ist.

Auf Grundlage des „Zukunftskonzept Graal-Müritz“ lässt sich eine grobe zeitliche Abfolge für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans in Graal-Müritz ableiten. Insgesamt müssen in Graal-Müritz für das Erreichen der vier Leitziele und die Deckung aller Handlungsbedarfe zunächst neue, alternative Projekte und Maßnahmen gemeinsam von den Akteur:innen in Graal-Müritz entwickelt werden. Dies benötigt insbesondere aufgrund der empfohlenen Beteiligung aller Akteur:innen einiges an Zeit. Darüber hinaus zeigt die Einordnung der Leitprojekte in die übergeordneten Planungskategorien sowie die Darstellbarkeit der Planungskategorien im Flächennutzungsplan, dass in Graal-Müritz ein dringender Bedarf besteht, zunächst „organisatorische Daueraufgaben“ wahrzunehmen und mittels „strategischer Planungen“ zeitintensive Vorarbeiten zu leisten, bevor Projektbestandteile mit einem räumlichen Bezug in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden können. Ziel der Gemeinde Graal-Müritz bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sollte es sein, den Flächennutzungsplan dann aufzustellen, wenn alle räumlich relevanten Projekte konkret ausgearbeitet und auf ihre Darstellbarkeit im Flächennutzungsplan geprüft wurden. Nur so ist der Flächennutzungsplan geeignet, die zukünftige Ortsentwicklung von Graal-Müritz zukunftsfähig zu steuern und abzubilden. Eine frühzeitige Neuaufstellung des Flächennutzungsplans könnte hingegen zu vermehrten Änderungs- oder Ergänzungsbedarfen führen, die aufgrund ihres wiederholten Verwaltungsaufwandes nicht zu empfehlen sind. Erst wenn alle Vorarbeiten und Konkretisierungen für die von der Gemeinde als besonders wichtig erachteten Vorhaben geleistet wurden, sollte die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans begonnen werden. Aufgrund des Umfangs dieser Aufgabe ist im Falle von Graal-Müritz eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erst mittelfristig zu erwarten. Eine mittelfristige Perspektive wird hier grob auf zwei bis fünf Jahre geschätzt. Dieser Zeithorizont ermöglicht es der Gemeinde verschiedene Vorarbeiten, die von besonderer Bedeutung sind, anzustoßen und durchführen zu lassen. Auf der anderen Seite stellt sich eine so gesehene Verzögerung der Neuaufstellung des 15 Jahre alten Flächennutzungsplans um maximal fünf Jahre noch als verträglich dar. Im Rahmen einer langfristigen Perspektive, also nach Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, sind kontinuierlich neue Projekte und Maßnahmen zu entwickeln, zu konkretisieren und für den Flächennutzungsplan zu prüfen. Im späteren Verlauf können dann entweder Änderungen im Flächennutzungsplan vorgenommen werden, bei der Aufstellung der Bebauungspläne eine Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgen oder langfristig eine erneute Neuaufstellung des Flächennutzungsplans in Graal-Müritz notwendig werden. Die langfristige Perspektive ist unter Vorbehalt auf einen Zeithorizont von 10 bis 15 Jahren begrenzt, da nach Ablauf dieser Zeit das Zukunftskonzept der Gemeinde evaluiert und fortgeschrieben werden sollte.

Mit dem „Zukunftskonzept Graal-Müritz“ als Leitfaden kann sich das Ostseeheilbad Graal-Müritz selbstständig zu einer lebenswerten, ausgeglichenen, nachhaltigen sowie vernetzten Gemeinde zwischen Meer und Wald entwickeln, wenn sie von einer alleinigen Steuerung der Ortsentwicklung durch den Flächennutzungsplan absieht und zukünftige Maßnahmen und Projekte von einer engagierten und funktionierenden Verwaltung auch durch alternative Handlungsstrategien umgesetzt werden.



# KAPITEL 09



<b>09</b>	
<b>ABSCHLUSS</b> .....	<b>267</b>
<b>9.1</b> Ergebnisdarstellung und Beantwortung der Forschungsfrage .....	267
<b>9.2</b> Feedback aus der Gemeinde .....	271
<b>9.3</b> Reflexion und Ausblick .....	274



# 9 ABSCHLUSS

---

Den Abschluss dieser Masterthesis stellt eine zusammenfassende Vorstellung des Forschungsergebnisses dar. Im Zuge dessen wird auch die gestellte Forschungsfrage beantwortet. Anschließend folgt eine Zusammenfassung der Anmerkungen und Bewertungen der Gemeinde zu den Ergebnissen des „Zukunftskonzept Graal-Müritz“. Zuletzt finden eine Reflexion und ein Ausblick bezüglich Arbeitsprozess und Ergebnisse der Masterthesis sowie in Bezug auf die zukünftige Ortsentwicklung der Gemeinde Graal-Müritz statt.

## 9.1 ERGEBNISDARSTELLUNG UND BEANTWORTUNG DER FORSCHUNGSFRAGE

---

Mit der vorliegenden Masterthesis sollte eine Vorbereitung für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Graal-Müritz erfolgen. Um diesen Prozess der Neuaufstellung zu begleiten, wurde eingangs folgende Forschungsfrage formuliert:

**Wie möchte sich die Gemeinde Graal-Müritz entwickeln und inwiefern kann dies durch eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans gesteuert werden?**

Damit untersteht die Vorbereitung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans von Graal-Müritz zwei wesentlichen Erkenntnisgewinnen. Die erste zu gewinnende Erkenntnis bezieht sich auf die inhaltliche Ausrichtung der zukünftigen Ortsentwicklung von Graal-Müritz. Hierfür formuliert das „Zukunftskonzept Graal-Müritz“ eine inhaltliche Handlungsorientierung in Form von Leitzielen, beispielhaften Leitprojekten und dahinterstehenden, aufgeschlüsselten Handlungsbedarfen. Mit dem zweiten Teil der Forschungsfrage wurde untersucht, inwiefern die inhaltlichen Empfehlungen für die Ortsentwicklung von Graal-Müritz durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans gesteuert werden können. Anhand eines mehrschrittigen Vorgehens liefert das „Zukunftskonzept Graal-Müritz“ strategische Empfehlungen für die zukünftige Umsetzung von Projekten und für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans in Graal-Müritz.

In Bezug auf die zukünftige Ortsentwicklung steht Graal-Müritz vor einer Vielzahl an Handlungsbedarfen. So sollten im Zuge der Wohnraumentwicklung der Ausbau des Wohnungsangebots für Familien, Senior:innen und Arbeitnehmende und die Förderung des Mietwohnungsbaus unter Berücksichtigung der Aspekte Bezahlbarkeit und Barrierefreiheit im Vordergrund stehen. Gleichzeitig sollte die Entwicklung der Beherbergung, eine verträgliche Tourismusgestaltung sowie eine Qualifizierung des Tourismus erfolgen. Neben der Begrenzung der Ferienwohnungsentwicklung zugunsten des Dauerwohnens sollten grundsätzlich die touristischen Infrastrukturen qualifiziert werden und die Bedeutung der Gemeinde als

Erholungs- und Gesundheitsstandort gestärkt werden. Dabei ist dem gefühlten Ungleichgewicht zwischen den Belangen des Tourismus und den sonstigen gemeindlichen Belangen entgegenzuwirken, damit langfristig eine verbesserte Tourismusakzeptanz und somit ein verträgliches Gemeindeleben erreicht werden. Auch die Versorgung im Ort wird durch verschiedene Handlungsbedarfe aufgegriffen. Trotz der grundsätzlich guten Versorgungsinfrastruktur durch den Tourismus muss die Gemeinde Graal-Müritz weiterhin auf eine ausreichende Grundversorgung achten, wozu beispielsweise auch der Erhalt der Betreuungs- und Bildungseinrichtungen gehört. Zudem sollte die räumliche Erreichbarkeit der Versorgungsinfrastrukturen sowie eine Förderung der gastronomischen Angebote angestrebt werden. Die Verbesserung der Attraktivität der Arbeitsbedingungen vor Ort sowie eine vorangetriebene Digitalisierung sind weitere Herausforderungen, denen sich die Gemeinde Graal-Müritz bei der Versorgung zukünftig stellen muss. Die Förderung der Gemeinschaft und Nachbarschaft sowie die Verbesserung der Angebote für Jung und Alt stellen weitere Herausforderungen dar. Für die Stärkung des Gemeinschaftsgefühls sowie einer verbesserten Lebensqualität in der Gemeinde sind Orte für die Gemeinschaft beispielsweise innerhalb von Kultur-, Bildungs- und Freizeitangeboten zu fördern. Auch das bereits rege Veranstaltungswesen in Graal-Müritz sollte in dieser Hinsicht ausgebaut und an die Bedürfnisse der breiten Bevölkerung angepasst werden. Durch eine Betonung der Geschichte und Tradition des Ostseeheilbads können der Gemeinde und ihrem Ortsbild in Zukunft ein stärkerer Leitgedanke und eine verbesserte Identifikation zuteil werden. Im Zuge des Ortsbilds stellen sich zudem besondere Herausforderungen bezüglich der Siedlungsflächenentwicklung dar. Aufgrund der mangelnden Potentialflächen für die weitere Ortsentwicklung sollten frühzeitig alle gegebenenfalls anfallenden Innenentwicklungspotentiale von der Gemeinde verfolgt werden sowie Teile der zahlreichen Erholungsflächen auf eine Umnutzungen für ausschließlich gemeindliche Wohnbedarfe geprüft werden. Im Bereich Verkehr und Mobilität wird deutlich, dass trotz der Anbindung durch die zwei Bahnhöfe der ÖPNV in Graal-Müritz weiter ausgebaut werden muss, um auch für die wichtigen Pendler:innen weiterhin attraktiv zu bleiben. Hinzukommend sollten langfristig alternative Mobilitätsangebote für die Bevölkerung angedacht werden. Um Konfliktpunkte zwischen Rad- und Fußverkehr zu reduzieren und die Erreichbarkeit innerhalb der Gemeinde zu verbessern, spielt der Ausbau des Radwegenetzes eine wichtige Rolle. Zuletzt bestehen hinsichtlich Naturschutz, Grünraumentwicklung sowie Klimaschutz und Klimafolgenanpassung für die zwischen der Rostocker Heide und der Ostsee eingebetteten Gemeinde eine Vielzahl von Handlungsbedarfen. Allem voran steht der Erhalt und die Qualifizierung der Naturräume wie beispielsweise Wald, Strand oder Wiese. Im Zuge dessen müssen in Zukunft auch der Erholungswert und die Gesundheitsfunktion dieser Flächen geachtet und geschützt werden. Um dem Klimawandel und seinen Folgen zukunftsorientiert zu begegnen, sollten im Rahmen der Ortsentwicklung von Graal-Müritz erneuerbare Energien gefördert, die Funktion des Küstenwaldes gestärkt und der Artenschutz beachtet werden.

Diese vielfältigen Herausforderungen machen deutlich, dass die Gemeinde Graal-Müritz für eine erfolgreiche Ortsentwicklung und damit einhergehend für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans dringend eine inhaltliche Zielausrichtung braucht. Im „Zukunftskonzept Graal-Müritz“ werden daher alle Handlungsbedarfe in vier übergeordneten Leitzielen zusammengefasst:

**Leitziel 1 „Graal-Müritz bietet Wohnraum und Versorgungsangebote für alle Bevölkerungsgruppen“**

**Leitziel 2 „In Graal-Müritz herrscht eine Balance zwischen dem Tourismus und allen gemeindlichen Belangen“**

**Leitziel 3 „Graal-Müritz betreibt konsequent eine klimafreundliche und flächenschonende Ortsentwicklung“**

**Leitziel 4 „Graal-Müritz ist auf kurzem Weg, gemeinschaftlich und digital vernetzt“**

Das erste Leitziel umfasst hierbei die Wohnraumentwicklung sowie die Versorgung und Angebote vor Ort. Das zweite Leitziel beinhaltet alle durch den Tourismus bedingten Herausforderungen. Das dritte Leitziel beschreibt die Entwicklung der Grünräume und Siedlungsflächen. Das vierte und letzte Leitziel umfasst die vernetzenden Aspekte der Gemeinde: den Verkehr, die Gemeinschaft und die Digitalisierung. Bei der Verfolgung dieser Leitziele ist der integrierte Ansatz von großer Bedeutung, da die unterschiedlichen Themen nur gemeinschaftlich und abhängig voneinander zur Erreichung des Zukunftsbilds der Gemeinde führen können.

Da in der Forschungsfrage explizit danach gefragt wurde, wie sich die Gemeinde Graal-Müritz entwickeln möchte, wurden die inhaltlichen Empfehlungen im Rahmen vom „Zukunftskonzept Graal-Müritz“ unter umfangreicher Berücksichtigung der Ortskenntnisse, Anregungen und Wünsche aus der Gemeinde entwickelt. Die vorgegebenen inhaltlichen Entwicklungsstränge im „Zukunftskonzept Graal-Müritz“ basieren somit einerseits auf fachlichen Empfehlungen, andererseits greifen sie die bestehenden Bedürfnisse von Verwaltung, Bewohnerschaft und lokalen Akteur:innen auf. Dies zeigt sich auch in der Zukunftswerkstatt, in welcher gemeinschaftlich insgesamt acht Leitprojekte entwickelt wurden, die erste Ansätze zur Deckung der Handlungsbedarfe und zur Erreichung der vier Leitziele darstellen. Ausgehend von diesen Leitprojekten muss die Gemeinde Graal-Müritz in Zukunft selbstständig weitere Maßnahmen und Projekte entwickeln, deren Entwicklungsprozess dabei von einer Offenheit für neue Ansätze, einer inhaltlichen Rahmumgebung sowie der Beteiligung aller Akteur:innen geprägt sein sollte.

Der zweite Teil vom „Zukunftskonzept Graal-Müritz“ liefert der Gemeinde Graal-Müritz strategische Empfehlungen für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, indem aufgezeigt wird, inwiefern die auf Basis der inhaltlichen Empfehlungen entwickelten Projekte und Maßnahmen im Flächennutzungsplan darstellbar sind. Dafür wurde ein mehrschrittiges Vorgehen entwickelt, welches für Graal-Müritz sowie andere Gemeinden auf zukünftige Projekte und Maßnahmen der gemeindlichen Entwicklung anwendbar ist. Für die Überprüfung der Darstellbarkeit im Flächennutzungsplan sind zunächst alle neu entwickelten Projekte und Maßnahmen in ihre Projektbestandteile aufzuteilen und diese anschließend in die drei Planungskategorien „organisatorische Daueraufgaben“, „strategische Planungen“ sowie „projektorientierte Planungen“ zu sortieren. Diese Sortierung ist von Bedeutung, um die zum Projektbestandteil passenden Handlungsansätze und Umsetzungswege, die in einem gesamtheitlichen Projekt stecken können, festzustellen. Innerhalb der Planungskategorien wird anschließend in räumliche und nicht räumliche Bestandteile gegliedert. So können abschließend diejenigen Projektbestandteile ermittelt werden, welche eine grundsätzliche Darstellbarkeit im Flächennutzungsplan besitzen. In einem letzten Schritt wird der für die Gemeinde passende Strategieleitfaden auf die räumlichen Projektbestandteile angewendet, woraus sich konkrete Empfehlungen für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ergeben.

Als Zwischenergebnis lieferte die vorliegende Masterthesis drei Strategieleitfäden, die eine Orientierungshilfe für den empfohlenen Umgang mit dem Flächennutzungsplan im Rahmen der Ortsentwicklung darstellen. Um das beschriebene mehrschrittige Vorgehen anzuwenden und strategische Empfehlungen für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans von Graal-Müritz abzuleiten, musste auch dem Ostseeheilbad einer der Strategieleitfäden zugeordnet werden. Anhand der Auswahlkriterien „Größe der Verwaltungseinheit“, „Komplexität des Entwicklungsrahmens“ und „Leistungsfähigkeit der Verwaltung“ wurde Graal-Müritz für die Steuerung der Ortsentwicklung der „Strategieleitfaden 3: Steuerung der Ortsentwicklung durch Entwicklungskonzepte“ empfohlen. Unabhängig von der Leistungsstärke der Verwaltung ist für diese Einsortierung insbesondere die Komplexität der Themen und Leitziele, die bei der

zukünftigen Ortsentwicklung der Gemeinde zu berücksichtigen sind, ausschlaggebend. In Graal-Müritz ist daher der Flächennutzungsplan nicht das geeignete Instrument zur Steuerung der Ortsentwicklung. Vielmehr ist dieser in Bezug auf die Ortsentwicklung von Graal-Müritz als ein Steuerungsinstrument zu betrachten, welcher im Sinne der vorbereitenden Bauleitplanung im Vergleich zu den informellen Entwicklungskonzepten eine nachrangige Steuerungsfunktion einnimmt.

Erst das Zusammenspiel aus strategischen Planungen, organisatorischer Arbeit und projektbezogenen Planungen ermöglicht es den gesetzten Leitziele für die Zukunft von Graal-Müritz zu begegnen. Für Graal-Müritz ist jedoch festzustellen, dass es an verschiedenen konzeptionellen Vorarbeiten fehlt. Ausgehend von dem „Zukunftskonzept Graal-Müritz“ sind für entsprechend viele Projektbestandteile der Leitprojekte themenbezogene und konkretisierende Grundlagen zu erarbeiten. Hinzu kommt der Bedarf einer weitergeführten, kontinuierlichen Verwaltungsarbeit und Beteiligung der Öffentlichkeit. Um die Leitziele zu erreichen und Projekte zukünftig erfolgreich umzusetzen, muss die Gemeinde Graal-Müritz stetig ausreichend personelle Ressourcen vorhalten, wozu auch privatwirtschaftliche sowie ehrenamtliche Personen zählen. Zudem ist es essentiell, dass eine Handlungsstrategie in der Graal-Müritzer Verwaltung etabliert wird, welche unabhängig von dem Engagement von Einzelpersonen und über Wahlperioden hinaus die gesamtheitlichen Leitziele aus dem „Zukunftskonzept Graal-Müritz“ verfolgt. Dazu gehört auch die feste Integration von Beteiligungsprozessen, um langfristig die Umsetzung von Vorhaben mit der Bevölkerung abzustimmen. Für alle Projektbestandteile, die nicht räumlich zu verorten sind und somit nicht im Flächennutzungsplan darstellbar sind, ist es wichtig, dass die Gemeinde Graal-Müritz einen Mix an Instrumenten anwendet, zu dem beispielsweise Satzungen, Verordnungen, Verträge oder auch grundsätzliche Ansätze gehören, welche die personelle Kapazität der Verwaltung verbessern oder gemeindliche Engpässe ausgleichen.

Bezogen auf die exemplarisch geprüften Projektbestandteile der Leitprojekte, die einen räumlichen Bezug besitzen und damit theoretisch im Flächennutzungsplan darstellbar sind, ergibt sich, dass die Umwandlung von Waldflächen, der Ausbau und die Ergänzung von Parkplätzen sowie die Integration von gemeinnützigen Institutionen wie dem Jugendtreff bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans von der Gemeinde Graal-Müritz nicht in den Darstellungen berücksichtigt werden sollten. Gründe hierfür sind, dass bei der Umwandlung von Flächen im Außenbereich eine umfangreiche Vorarbeit und Abstimmung geleitet werden muss, um ausreichend Planungssicherheit für die Umsetzung zu erzeugen. Bei der Umwandlung oder Nachverdichtung von Bestandsflächen im Innenbereich muss zudem bei komplexeren Vorhaben auch vermehrt eine konkrete Vorplanung erfolgen. Grundsätzlich muss außerdem der Zugriff auf diese Flächen vorab geprüft werden, um die Flächen entsprechend den gemeindlichen Bedürfnissen zu entwickeln und es sollten nur Darstellung in den Flächennutzungsplan übernommen werden, welche die Grundzüge der Planung und die grobe Bodennutzung abbilden. Der Jugendtreff erfüllt diese Anforderungen beispielsweise nicht, so dass dieser aufgrund seiner Kleinteiligkeit nicht bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden sollte. Die Umnutzung von bekannten Bestandsflächen zum Zwecke der Wohnraumherstellung sollte jedoch schnellstmöglich von der Gemeinde weiter vertieft werden, um eine Darstellung dieser bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans von Graal-Müritz zu ermöglichen.

Zusammenfassend wird der Gemeinde Graal-Müritz die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erst für einen mittelfristigen Zeithorizont empfohlen. Das heißt, dass die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erst in rund zwei bis fünf Jahren erfolgen sollte. Kurzfristig, also vor Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, sollte die Graal-Müritzer Verwaltungskapazität auf die Gewinnung von konzept-



tionellen Vorarbeiten gelenkt werden, welche ergänzend zu dem übergeordneten „Zukunftskonzept Graal-Müritz“ eine dringend benötigte Wissensgrundlage für eine Vielzahl von zukünftigen Projekten schafft. Dafür können in nahezu allen sieben Grundlagenthemen konkretisierende Konzepte, Studien oder Gutachten durchgeführt werden. Die Auswahl der zunächst einzuleitenden konzeptionellen Vorarbeiten sollte sich dabei an den Projektideen und -ansätzen ausrichten, welche der Gemeinde bereits bekannt sind oder im Rahmen der Leitprojekte geliefert wurden. Hierzu zählen beispielsweise die Umwandlung von Bestandsflächen für Wohnraumzwecke, eine Tourismusverträglichkeitsanalyse oder der Ausbau des Mobilitätsangebots. Erst durch diese gewonnenen Erkenntnisse können in Graal-Müritz langfristig Projekte im Rahmen der Leitziele erfolgreich umgesetzt werden. Viele der Projektbestandteile aus den Leitprojekten sind darüber hinaus erst im Hinblick auf eine langfristige Perspektive in den Flächennutzungsplan aufzunehmen, beispielsweise durch eine Berichtigung, Änderung oder Ergänzung.



150 | Zeithorizont für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Graal-Müritz

Mit dem „Zukunftskonzept Graal-Müritz“ als Leitfaden kann sich das Ostseeheilbad Graal-Müritz selbstständig zu einer lebenswerten, ausgeglichenen, nachhaltigen sowie vernetzten Gemeinde zwischen Meer und Wald entwickeln, wenn sie von einer alleinigen Steuerung der Ortsentwicklung durch den Flächennutzungsplan absieht und zukünftige Maßnahmen und Projekte von einer engagierten und funktionierenden Verwaltung und gemeinsam mit allen Akteur:innen durch alternative auch durch alternative Handlungsstrategien umgesetzt werden.

## 9.2 FEEDBACK AUS DER GEMEINDE

In der Einführung der vorliegenden Masterthesis wurde bereits darauf eingegangen, dass die Gemeinde Graal-Müritz sich den vielfältigen Herausforderungen im Rahmen der Ortsentwicklung grundsätzlich bewusst ist und diesen mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans begegnen möchte. Als Vorbereitung für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans liefert das „Zukunftskonzept Graal-Müritz“ zwar einerseits eine Bestätigung und umfangreiche Ausführung der bestehenden Handlungsbedarfe hinsichtlich der gemeindlichen Entwicklung, andererseits sieht es jedoch den Flächennutzungsplan nicht als alleiniges Instrument zur Bewältigung dieser Herausforderungen an.

Vor diesem Hintergrund fand am 12. November 2021 in einer rund zweistündigen Abschlussveranstaltung die Ergebnispräsentation zum „Zukunftskonzept Graal-Müritz“ statt (siehe Kapitel 3.4 „Abschlussver-

staltung“). Während in Vorträgen die Ergebnisse präsentiert wurden, boten zwei Diskussionsrunden den Teilnehmenden die Möglichkeit, ihre Hinweise, Anmerkungen oder Kritikpunkte zu den inhaltlichen und strategischen Empfehlungen einzubringen. Gleichzeitig wurde gemeinsam der Frage nachgegangen, wie es nun in Graal-Müritz mit der Ortsentwicklung, dem Flächennutzungsplan und dem Zukunftskonzept weitergeht. Im Folgenden werden die Diskussionsergebnisse vorgestellt, um abschließend die Stimmen und das Feedback aus der Gemeinde Graal-Müritz in die vorliegenden Masterthesis zu integrieren (vgl. Anhang VIII d Protokoll Plenumsdiskussion Abschlussveranstaltung).



151 | Bürgermeisterin Frau Dr. Benita Chelvier (hinten links), Elena Frühauf (vorne links), Bürgervorsteher Jörg Griese (hinten rechts) und Jessica Zander (vorne rechts) bei der Abschlussveranstaltung

Grundsätzlich war in der gemeinsamen Diskussion mit der Bewohnerschaft und den lokalen Akteur:innen zu bemerken, dass die Leitziele und Handlungsbedarfe auf reges Interesse stoßen und genau aufgreifen, welche Herausforderungen im Bereich der Ortsentwicklung zurzeit in Graal-Müritz bestehen. Als ergänzende Themen wurden insbesondere die Vernetzung mit umliegenden Orten und Gemeinden sowie das Informationsgeschehen innerhalb der Gemeinde eingebracht. Dass die Vernetzung von Graal-Müritz mit beispielsweise Rostock oder Ribnitz ausbaufähig ist und andere Gemeinde bereits mehr interkommunale Tätigkeiten haben, ist der Gemeindeverwaltung bewusst. Besondere Herausforderungen bei der Vernetzung und Interkommunalität bestehen für Graal-Müritz jedoch einerseits darin, alle Akteur:innen an einem Tisch zu versammeln und die bestehenden Interessen miteinander zu vereinbaren. Andererseits erfordert die besondere Lage von Graal-Müritz im Landkreis vor allem eine Vernetzung mit Gemeinden aus benachbarten Landkreisen. Für die Informationsweitergabe werden in Graal-Müritz bereits vielfältige Kanäle genutzt, die es Einwohner:innen und Tourist:innen gleichermaßen ermöglichen, sich über das aktuelle Gemeindegesehen zu informieren. Hier hat die Diskussion gezeigt, dass es eher auf den Willen ankommt, sich zu informieren, als dass in Graal-Müritz zu wenige Informationen zur Verfügung gestellt werden.

In Bezug auf den Flächennutzungsplan hat das „Zukunftskonzept Graal-Müritz“ mit seinen strategischen Empfehlungen einen wichtigen Beitrag dahingehend leisten können, wie das Instrument innerhalb der Gemeinde wahrgenommen wird. Zu Beginn der Diskussion war im Plenum die Einstellung stark vertre-



152 | Stimmen aus der Gemeinde zum „Zukunftskonzept Graal-Müritz“

ten, dass der Flächennutzungsplan schnellstmöglich neu aufgestellt werden muss, um als alleiniges Instrument den bestehenden Handlungsbedarfen zu begegnen. Im Laufe der Diskussion sind jedoch viele Teilnehmende zu der Erkenntnis gekommen, dass das „Zukunftskonzept Graal-Müritz“ der Gemeinde hilfreiche Strategien an die Hand gibt, wie sie, also alle gemeindlichen Akteur:innen gemeinsam, eigenständig die Zukunft von Graal-Müritz gestalten können. Dabei wurde von den Teilnehmenden auch der Zusammenhang verstanden, dass es besonders wichtig ist, zukünftig die vier Leitziele zu erreichen, indem zunächst konzeptuelle Vorarbeiten geleistet und Projekte entwickelt werden. Damit einhergehend

wurde ebenfalls verstanden, dass in Graal-Müritz eine überstürzte Neuaufstellung des Flächennutzungsplans nicht sinnvoll ist, da dieser neben vielen anderen Instrumenten nur eine Möglichkeit zur Steuerung der Ortsentwicklung darstellt. Diese positive Entwicklung und die Zufriedenheit mit dem „Zukunftskonzept Graal-Müritz“ spiegelt sich in der Bewertung des Erarbeitungsprozesses, der inhaltlichen und strategischen Empfehlungen wider, die zum Abschluss der Veranstaltung von den Teilnehmenden fast ausschließlich positiv bewertet wurden (vgl. Anhang VIIIe Bewertungsplakat Abschlussveranstaltung).

Abschließend wurde gemeinsam diskutiert, wie mit dem „Zukunftskonzept Graal-Müritz“ und den dortigen Ergebnissen in der Gemeinde weiter verfahren wird. Dabei wurde angeregt, dass die Ergebnisse innerhalb der Gemeinde kommuniziert werden müssen. Vor allem die Handlungsbedarfe sollten der Öffentlichkeit noch einmal ausführlich vorgestellt und gemeinsam diskutiert werden. In Zukunft wäre zudem eine Priorisierung der Handlungsbedarfe denkbar. Obwohl viele der genannten Handlungsbedarfe bereits seit Jahren von der Gemeindeverwaltung und Gemeindevertretung bearbeitet werden, fehlte bisher ein übergreifendes Konzept dahinter. Das „Zukunftskonzept Graal-Müritz“ unterstützt daher die Gemeindeverwaltung und Gemeindevertretung, indem bei zukünftigen Entscheidungen die Leitziele eingehalten und als Orientierungshilfe für die zukünftige Ortsentwicklung genutzt werden. In Zukunft wollen die Gemeindeverwaltung und Gemeindevertretung gemeinsam überlegen, wie das Zukunftskonzept Schritt für Schritt umgesetzt werden kann und welche Entwicklungen schließlich in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans einfließen.

## 9.3 REFLEXION UND AUSBLICK

---

Durch das vorliegende „Zukunftskonzept Graal-Müritz“ ist der Gemeinde Graal-Müritz ein ganzheitlicher Leitfaden gegeben, wie sie ihre gemeindliche Entwicklung in Zukunft gestalten kann. Von der Gemeinde zu berücksichtigen ist hierbei, dass eine grundlegende Anforderung vom „Zukunftskonzept Graal-Müritz“ darin besteht, die Empfehlungen inhaltlich zu durchdringen. Die Gemeinde muss die dargestellten Ansätze und Empfehlungen nachvollziehen und verstehen können, um zukünftig nach diesen zu handeln. Hinzu kommt, dass die vorgeschlagenen inhaltlichen und strategischen Empfehlungen von der Gemeinde akzeptiert und umgesetzt werden müssen. Dies hängt von der Bereitschaft der Gemeindeverwaltung ab, sich auf neue Wege zu begeben und alte Hemmnisse zu überwinden. Zuletzt stellt die kontinuierliche Berücksichtigung des „Zukunftskonzept Graal-Müritz“ bei der Ortsentwicklung eine Herausforderung dar. Wahlperioden oder das Engagement von Einzelpersonen sind in Gemeinden wie Graal-Müritz zu überwinden, um zu verhindern, dass das „Zukunftskonzept Graal-Müritz“ unbeachtet in der Schublade endet. Insbesondere die Bürgermeisterin sowie der Bürgervorsteher der Gemeindevertretung zeigen aktuell ein großes Interesse daran, die Ergebnisse der vorliegenden Masterthesis zukünftig für die Ortsentwicklung von Graal-Müritz zu nutzen.

Zudem muss die Gemeinde Graal-Müritz anerkennen, dass die Ortsentwicklung ein langfristiger und niemals abgeschlossener Prozess ist. Dies spiegelt sich in dem erläuterten Zukunftsbild für die Gemeinde wieder, welches als ein Idealzustand anzustreben ist. Die Gemeinde Graal-Müritz muss sich stetig der Bewältigung verschiedener Herausforderungen in der Ortsentwicklung widmen. Finanzielle und personelle



Engpässe können die Gemeinde dabei hemmen. Umso wichtiger ist eine zielgerichtete und kontinuierliche Verfolgung der Leitziele, da in der gemeindlichen Praxis nur eine begrenzte Zahl von Projekten, Maßnahmen und Vorhaben parallel bearbeitet und umgesetzt werden können. In Zuge dessen muss eine gegebenenfalls notwendige Evaluierung und Fortschreibung des „Zukunftskonzept Graal-Müritz“ erwähnt werden. Innerhalb derer sollten erreichte Ziele erfasst und neue Handlungsbedarfe regelmäßig ermittelt werden. So kann das „Zukunftskonzept Graal-Müritz“ stetig verbessert werden und für die nächsten Jahrzehnte eine wichtige Handlungsgrundlage für eine erfolgreiche Ortsentwicklung darstellen.

Außerdem hat sich gezeigt, dass der Rückhalt der Bevölkerung bei der Verwaltungsarbeit ein wichtiger Bestandteil für eine erfolgreiche Ortsentwicklung ist. Der erste Schritt für eine gesteigerte Transparenz und Akzeptanz in der Bevölkerung wurde durch die bürgernahe Erarbeitung der vorliegenden Masterthesis erreicht. Zu beachten ist hierbei jedoch, dass die Erarbeitung durch die engagierten Teilnehmenden erfolgte und diese nicht die gesamte Bevölkerung umfassen. In einer Gemeinde wie Graal-Müritz, in der immer verschiedene Interessen mit den bestehenden Herausforderungen korrelieren werden, ist daher kein grundsätzliches Einvernehmen bei allen Projekten und Vorhaben zu erreichen. Gegebenenfalls laute Gegenstimmen müssen daher in einem gewissen Rahmen von der Gemeinde akzeptiert werden. Trotzdem darf dadurch nicht die Umsetzung von Projekten oder Maßnahmen, die mit der Öffentlichkeit entwickelt und kommuniziert wurden, behindert werden. Der Gemeinde Graal-Müritz ist zu empfehlen, den im Rahmen dieser Masterthesis entwickelten Slogan: „Gemeinsam Zukunft gestalten- Zwischen Meer und Wald“ weiter zu nutzen, um auch mittels Wort-Bild-Marke auf unterschiedliche Beteiligungs- und Kommunikationsprozesse zur Ortsentwicklung hinzuweisen und die Einwohner:innenversammlungen zu ergänzen.

Zuletzt soll noch ein kurzer Blick auf einige methodische Aspekte gelenkt werden. Zunächst ist festzuhalten, dass die Unterteilung der Planungskategorien anhand der Projektbestandteile der Leitprojekte erfolgte und somit das „Zukunftskonzept Graal-Müritz“ nicht den Anspruch erhebt, dass diese für jede Gemeinde vollumfänglich sind. Die Planungskategorien sind lediglich in der Lage, die unterschiedlichen Handlungsansätze, die in Graal-Müritz bestehen, zusammenzufassen. Dabei ist zu betonen, dass es keine trennscharfe Abgrenzung zwischen den einzelnen Planungskategorien geben kann. Eine Einordnung von Projektbestandteilen muss hier durch Abwägung geschehen. Außerdem ist eine Ergänzung der Planungskategorien oder eine weitere Differenzierung denkbar, wenn eine Fortschreibung des „Zukunftskonzept Graal-Müritz“ für die nächste Neuaufstellung des Flächennutzungsplans dies erforderlich macht. Darüber hinaus wurde in der vorliegenden Masterthesis lediglich der „Strategieleitfaden 3: Steuerung der Ortsentwicklung durch Entwicklungskonzepte“ konkretisiert. Grundsätzlich gelten die Erkenntnisse aus dem Kapitel 6 „Flächennutzungsplan als Strategie für die gemeindliche Entwicklung“ für alle Arten von Städten oder Gemeinden. Für die Anwendung der übrigen Strategieleitfäden auf andere Städte oder Gemeinden wäre entsprechend den in Kapitel 8 dargestellten Planungskategorien das Vorgehen weiter zu vertiefen, um die ermittelten Erkenntnisse der ersten beiden Strategieleitfäden nutzen zu können.

Mit dem „Zukunftskonzept Graal-Müritz“ wird der Gemeinde im Rahmen der Aufgabenstellung für die Vorbereitung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ein wirkungsvoller Leitfaden gegeben, aus dem sich der zukünftige Weg von Graal-Müritz für alle Themenbereiche der Ortsentwicklung ableiten lässt. Graal-Müritz, die Gemeinde zwischen Meer und Wald, ist somit optimal auf die eigenständige Gestaltung ihrer zukünftigen Ortsentwicklung vorbereitet.



**GRAAL-**

**Ostseeheil**



# QUELLENVERZEICHNIS

---

## LITERATURQUELLEN

---

Altrock Uwe; Kurth, Detlef; Kunze, Ronald; Schmidt, Holger; Schmitt, Gisela (Hrsg.) (2020): Stadterneuerung in Klein- und Mittelstädten. Springer Verlag. Wiesbaden.

Bischoff, Ariane; Selle, Klaus; Sinning, Heidi (2005): Informieren, Beteiligen, Kooperieren : Kommunikation in Planungsprozessen; eine Übersicht zu Formen, Verfahren und Methoden. Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur. Dortmund.

Blatter, Joachim; Lander, Phil C.; Wagemann, Clausius (2018): Qualitative Methoden in der Politikwissenschaft – Eine Einführung. Grundwissen Politik. Wiesbaden.

Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) (Hrsg.) (2018): Sharing Economy im Wirtschaftsraum Deutschland. Analyse des Stellenwerts im Allgemeinen sowie Untersuchung der Handlungsoptionen im Einzelsegment 'Vermittlungsdienste für Privatunterkünfte'. Berlin.

Droege, Peter; Knieling, Jörg (2017): Regenerative Räume – Leitbilder und Praktiken nachhaltiger Raumentwicklung. München.

Ernst, Werner; Zinkahn, Willy; Bielenberg, Walter; Krautzberger, Michael (2012): Baugesetzbuch- Kommentar. Werkstand: 140. EL Oktober 2020. C.H.Beck (Hrsg.). München.

Franke, Fabian; Klein, Anette; Schüller-Zwierlein, André (2010): Schlüsselkompetenzen: Literatur recherchieren in Bibliotheken und Internet. Stuttgart.

Gemeinde Graal-Müritz (2001): Ostseeheilbad Graal-Müritz. Gestaltungssatzung für den "Graaler Bereich". Graal-Müritz.

Gemeinde Graal-Müritz (2003): Flächennutzungsplan der Gemeinde Graal-Müritz. 1. Änderung und Ergänzung. Graal-Müritz.

Gläser, Jochen; Laudel, Grit (2010): Experteninterviews und qualitative Inhaltsanalyse als Instrumente rekonstruierende Untersuchungen. 4. Auflage. VS Verlag. Wiesbaden.

Goldschmidt, Rüdiger; Sellke, Piet; Renn, Ortwin (2014): Wie ist kompetente Beteiligung von Bürgern möglich? Schlussfolgerungen aus der Evaluation von drei europäischen Beteiligungsverfahren nach dem Grundmodell der „Planungszelle“. In: Dienel, Hans-Luidger; Franzl, Kerstin; Fuhrmann, Raban D.; Lietzmann, Hans J.; Vergne, Antoine (Hrsg.) (2014): Die Qualität von Bürgerbeteiligungsverfahren: Evaluation und Sicherung von Standards am Beispiel von Planungszellen und Bürgergutachten. Oekom Verlag. München.

Henger, Ralph; Voigtländer, Michael (2015) : Vereint in regionalen Unterschieden- Der deutsche Wohnungsmarkt 25 Jahre nach der Wiedervereinigung: Ein IW policy paper in Kooperation mit der Schwäbisch Hall Stiftung bauen-leben-wohnen, IW Policy Paper, No. 31/2015, Institut der deutschen Wirtschaft (IW), Köln.

Henkel, Gerhard (2012): Das Dorf. Landleben in Deutschland – gestern und heute. Theiss. Stuttgart.

Hoppenberg, Michael; de Witt, Siegfried (2020): Handbuch des öffentlichen Baurechts. Werkstand: 57. EL. C.H.Beck (Hrsg.). München.

Kofner, S. (2004): Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft. Oldenburg Wissenschaftsverlag. Oldenburg.



Kromrey, Helmut; Roose, Jochen; Strübing, Jörg (2016): Empirische Sozialforschung. 13. Auflage. UVK Verlagsgesellschaft mbH. Konstanz und München.

Kutzki, Roland (2001): Stadterneuerung in Mecklenburg-Vorpommern und ihre Bedeutung für den Tourismus. Informationen zur Raumentwicklung (Hrsg.) Heft 9 / 10.2001. S. 597-607. Schwerin.

Lindner, Wolf; Vatter, Adrian (1996): Kriterien zur Evaluation von Partizipationsverfahren. In: Selle, Klaus (Hrsg.) (1996): Planung und Kommunikation: Gestaltung von Planungsprozessen in Quartier, Stadt und Landschaft – Grundlagen, Methoden, Praxiserfahrungen. Bauverlag GmbH. Wiesbaden und Berlin.

Meyen, Michael; Löblich, Maria; Pfaff-Rüdiger, Senta; Riesmeyer, Claudia (2019): Studienbücher zur Kommunikations- und Medienwissenschaft. Qualitative Forschung in der Kommunikationswissenschaft. Eine praxisorientierte Einführung. Wiesbaden.

Meyer, Helga; Reher, Heinz-Josef (2020): Projektmanagement. Von der Definition über die Projektplanung zum erfolgreichen Abschluss. 2. überarbeitete Auflage. Wiesbaden.

Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern (2016a): Text Landesraumentwicklungskonzept Mecklenburg-Vorpommern. Stand Juni 2016. Schwerin.

Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern (2016b): Karte Landesraumentwicklungskonzept Mecklenburg-Vorpommern. Stand 24. Mai 2016. Schwerin.

Mitschang, Stephan (2018) : Flächennutzungsplan, In: ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Ed.): Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung, Hannover, Seiten 687-696.

Niederberger, Marlen; Wassermann, Sandra (Hrsg.) (2015): Methoden der Experten- und Stakeholdereinbindung in der sozialwissenschaftlichen Forschung. Wiesbaden.

ÖROK (2006): Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit ländlicher Räume. Dienstleistungen der Daseinsvorsorge und Regional Governance. Wien.

Peters, Jürgen (2012): Ortsbild und Landschaftsstruktur als Grundlage des ländlichen Tourismus. In: Rein H., Schuler A. (Hrsg.) Tourismus im ländlichen Raum. Gabler Verlag, Wiesbaden.

Regionaler Planungsverband Mittleres Mecklenburg/Rostock (2011a): Text Regionales Raumentwicklungsprogramm mittleres Mecklenburg/Rostock. Rostock.

Regionaler Planungsverband Mittleres Mecklenburg/Rostock (2011b): Grundkarte Regionales Raumentwicklungsprogramm mittleres Mecklenburg/Rostock. Rostock.

Rosa, Hartmut (2010): Theorien der Gemeinschaft- zur Einführung. Junius Verlag. Hamburg.

Schmidt, Martin (2010): Wechselwirkungen zwischen demografischer Entwicklung und Daseinsvorsorge unter besonderer Berücksichtigung von Wohnstandortfaktoren. Untersuchungen am Beispiel des Rheingau-Taunus-Kreises. Materialien zur Regionalentwicklung und Raumordnung Band 30. Kaiserslautern.

Spieker, R. (2005): Schrumpfende Märkte in der Wohnungswirtschaft. Ursachen, Folgen und Handlungsmöglichkeiten. Göttingen.

Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern (2021): Zahlen und Fakten. Landesamt für innere Verwaltung. Schwerin.

Stürer, Bernhard (2015): Bau- und Fachplanungsrecht. 5. Auflage. C.H.Beck (Hrsg.). München.

Tourismus- und Kur GmbH (Hrsg.) (2003): Touristisches Marketingkonzept Ostseeheilbad Graal-Müritz.

Tourismus- und Kur GmbH (Hrsg.) (2018): Ostseeheilbad Graal-Müritz. Sehen, Staunen, Spielen - Natur erleben. 4. Auflage. Waltersbacher, M. (2006). Räumliche Auswirkungen des demographischen Wandels auf den Wohnungsmarkt. In P. Gans, & A. Schmitz-Veltin (Hrsg.), Räumliche Konsequenzen des demographischen Wandels: T. 6, Demographische Trends in Deutschland - Folgen für Städte und Regionen (S. 112-130). Hannover: Akademie für Raumforschung und Landesplanung- Leibniz-Forum für Raumwissenschaften.

WIMES (2017): Bevölkerungsprognose 2030 Landkreis Rostock. Auftraggeber: Landkreis Rostock. Rostock.

Wiechmann, Thorsten (2018): Strategische Planung. In: ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung. (Hrsg.): Handwörterbuch der Stadt und Raumentwicklung. S. 2609 – 2621. Hannover.

Wolf, Kilian Erwin (2019) Der Flächennutzungsplan als kommunales Steuerungsinstrument. Eine Analyse der Wirkungsmöglichkeiten und Grenzen. DBA thesis, Middlesex University / KMU Akademie & Management AG.

Xaver Bea, Franz; Scheurer, Steffen; Hesselmann, Sabine (2014): Praxis der Projektplanung. Projektmanagement konkret. UVK Verlagsgesellschaft mbH. Konstanz und München.

## ONLINEQUELLEN

---

Arbeiter-Samariter-Bund Deutschland - ASB (2021): Bürgertreff Onkel Bräsig. Online abrufbar: <https://www.asb-warnow-trebeltal.de/bereich-soziales/seniorentreffs-buergerzentren/graal-mueritz> (10.10.2021).

Arbeiter-Samariter-Bund Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V. (2021a): Die Klinik Heidesanatorium. Online abrufbar: <https://www.asb-therapiezentrum.de/einrichtungen/heidesanatorium> (27.08.2021).

Arbeiter-Samariter-Bund Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V. (2021b): Die Klinik Meeresbrise. Online abrufbar: <https://www.asb-therapiezentrum.de/einrichtungen/meeresbrise> (27.08.2021).

Aquadrom Graal-Müritz GmbH & Co. Freizeit KG (2021): Das Meerwasser-Schwimmbad Aquadrom im Ostseeheilbad Graal-Müritz. Online abrufbar: <https://www.aquadrom.net/startseite-aquadrom/> (10.10.2021).

Aktuelle Grundstückspreise (2021): Grundstückspreise Mecklenburg-Vorpommern. Online abrufbar: <https://www.aktuelle-grundstueckpreise.de/deutschland/mecklenburg-vorpommern> (08.10.2021).

Bäderverband Mecklenburg-Vorpommern e.V. (2012): Konkreter Anpassungsbedarf der Kur- und Erholungsorte in Mecklenburg-Vorpommern an den demographischen Wandel- unter Berücksichtigung von ganzjährigen Mehrgenerationenangeboten. Online abrufbar: [https://www.projectm.de/sites/default/files/2016-04/PROJECT-M\\_KECK-Medical\\_Leitfaden-demographischer-Wandel-in-Kur-und-Erholungsorten-in-MV.pdf](https://www.projectm.de/sites/default/files/2016-04/PROJECT-M_KECK-Medical_Leitfaden-demographischer-Wandel-in-Kur-und-Erholungsorten-in-MV.pdf) (30.07.2021).

Baltic Schifffahrt und Touristik GmbH (2021): Fahrplan Graal-Müritz gesamt. Online abrufbar: [https://msbaltica.de/graal-mueritz\\_sommer\\_web\\_2021.pdf](https://msbaltica.de/graal-mueritz_sommer_web_2021.pdf) (08.08.2021).

Bundesagentur für Arbeit (Hrsg.) (2021a): Arbeitsmarkt im Überblick- Berichtsmonat Juli 2021- Landkreis Rostock. Online abrufbar: [https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Mecklenburg-Vorpommern/13072-Landkreis-Rostock.html?nn=25856&year\\_month=202107](https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Mecklenburg-Vorpommern/13072-Landkreis-Rostock.html?nn=25856&year_month=202107) (27.08.2021).

Bundesagentur für Arbeit (Hrsg.) (2021b): Arbeitsmarkt im Überblick- Berichtsmonat Juli 2021- Mecklenburg-Vorpommern, Land. Online abrufbar: [https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Bundeslaender/Mecklenburg-Vorpommern.html?nn=25856&year\\_month=202107](https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Bundeslaender/Mecklenburg-Vorpommern.html?nn=25856&year_month=202107) (27.08.2021).

Bundesagentur für Arbeit (Hrsg.) (2021c): Arbeitslosenquote & Arbeitslosenzahlen 2021- Entwicklung des Arbeitsmarkts 2021 in Deutschland. Online abrufbar: <https://www.arbeitsagentur.de/news/arbeitsmarkt-2021> (27.08.2021).

Bundesagentur für Arbeit (Hrsg.) (2021d): Regionalreport über Beschäftigte- Kreise und Agenturen für Arbeit (Quartalszahlen und Zeitreihen). Online abrufbar: [https://statistik.arbeitsagentur.de/SiteGlobals/Forms/Suche/Einzelheftsuche\\_Formular.html?topic\\_f=beschaeftigung-reg-bst-reg&r\\_f=mv\\_Rostock](https://statistik.arbeitsagentur.de/SiteGlobals/Forms/Suche/Einzelheftsuche_Formular.html?topic_f=beschaeftigung-reg-bst-reg&r_f=mv_Rostock) (27.08.2021).

Bundesamt für Naturschutz (2019): Landschaftsschutzgebiete. Online abrufbar: <https://www.bfn.de/themen/gebietsschutz-grossschutzgebiete/landschaftsschutzgebiete.html> (18.05.2021).

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit- BMU (2011): Die Europäische Wasserrahmenrichtlinie und ihre Umsetzung in Deutschland. Online abrufbar: <https://www.bmu.de/themen/wasser-abfall-boden/binnengewasser/gewaesserschutzpolitik/deutschland/umsetzung-der-wrrl-in-deutschland/> (09.07.2021).

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit- BMU (2017): Die Klimakonferenz in Paris. Online abrufbar: <https://www.bmu.de/themen/klima-energie/klimaschutz/internationale-klimapolitik/pariser-abkommen> (14.08.2021).

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit- BMU (2020): Klimaschutz in Zahlen- Fakten, Trends und Impulse deutscher Klimapolitik. Ausgabe 2020. Online abrufbar: [https://www.bmu.de/fileadmin/Daten\\_BMU/Pool/Broschueren/klimaschutz\\_zahlen\\_2020\\_broschuere\\_bf.pdf](https://www.bmu.de/fileadmin/Daten_BMU/Pool/Broschueren/klimaschutz_zahlen_2020_broschuere_bf.pdf) (02.10.2021).

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung- BMVBS (2009): Jury-Mappe im Rahmen des Wettbewerbs „best for bike“ - Kategorie „Fahrradfreundlichste Entscheidung 2009“. Online abrufbar: [http://www.der-deutsche-fahrradpreis.de/fileadmin/bfb\\_dateien/Download\\_2004-2010/bfb\\_2009\\_Versand2.pdf](http://www.der-deutsche-fahrradpreis.de/fileadmin/bfb_dateien/Download_2004-2010/bfb_2009_Versand2.pdf) (08.08.2021).

Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur- BMVI (2019a): Mobilität in Deutschland- MiD. Ergebnisbericht. Online abrufbar: [http://www.mobilitaet-in-deutschland.de/pdf/MiD2017\\_Ergebnisbericht.pdf](http://www.mobilitaet-in-deutschland.de/pdf/MiD2017_Ergebnisbericht.pdf) (06.08.2021).

Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur- BMVI (2019b): Verlagerungswirkungen und Umwelteffekte veränderter Mobilitätskonzepte im Personenverkehr. Online abrufbar: [https://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/G/MKS/studie-verlagerungswirkungen-umwelteffekte-mobilitaetskonzepte.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/G/MKS/studie-verlagerungswirkungen-umwelteffekte-mobilitaetskonzepte.pdf?__blob=publicationFile) (09.08.2021).

Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (2021a): Die Breitbandförderung des Bundes. Online abrufbar: <https://www.bmvi.de/DE/Themen/Digitales/Breitbandausbau/Breitbandfoerderung/breitbandfoerderung.html> (30.08.2021).

Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (2021b): Breitbandatlas. Online abrufbar: <https://www.bmvi.de/DE/Themen/Digitales/Breitbandausbau/Breitbandatlas-Karte/start.html> (30.08.2021).

Bundesministerium für Wirtschaft und Energie - BMWi (2021): Deutsche Klimaschutzpolitik. Online abrufbar: <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Artikel/Industrie/klimaschutz-deutsche-klimaschutzpolitik.html> (14.08.2021).

Bundeszentrale für politische Bildung- bpb (Hrsg.) (2006): pocket Wirtschaft- Ökonomische Grundbegriffe. Online abrufbar: [https://www.bpb.de/system/files/dokument\\_pdf/Pocket\\_Wirtschaft\\_bpb.pdf](https://www.bpb.de/system/files/dokument_pdf/Pocket_Wirtschaft_bpb.pdf) (19.08.2021).

Bundeszentrale für politische Bildung- bpb (2021): Deutsche Demokratische Republik (DDR). Online abrufbar: <https://www.bpb.de/nachschlagen/lexika/politiklexikon/17333/deutsche-demokratische-republik-ddr> (06.09.2021).

Chelvier, Dr. Benita (2020a): Redaktionsstatut für das Mitteilungsblatt der Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz. Online abrufbar: [https://www.gemeinde-graalmueritz.de/fileadmin/media/Gemeindekurier/Gemeindekurier-Redaktionsstatut\\_2020.pdf](https://www.gemeinde-graalmueritz.de/fileadmin/media/Gemeindekurier/Gemeindekurier-Redaktionsstatut_2020.pdf) (29.09.2021).

Chelvier, Dr. Benita (2020b): Information/Stellungnahme der Verwaltung zum Antrag „Finanzierung Bürgerbus“. Online abrufbar: [https://www.gemeinde-graalmueritz.de/fileadmin/media/Gemeindevertretung\\_Ausschuesse/Gemeindevertretung/2020-10-29/Anlage\\_GV\\_2910\\_2020\\_TOP17\\_Stellungnahme.pdf](https://www.gemeinde-graalmueritz.de/fileadmin/media/Gemeindevertretung_Ausschuesse/Gemeindevertretung/2020-10-29/Anlage_GV_2910_2020_TOP17_Stellungnahme.pdf) (09.08.2021).

Chelvier, Dr. Benita (2021): Neues Teehaus mit Radlerpension und Kurwaldzentrum- eine erste Vorstellung. In: LINUS WITTICH Medien KG (Hrsg.) (2021): Gemeindekurier Ostseeheilbad Graal-Müritz. Online abrufbar: [https://www.gemeinde-graalmueritz.de/fileadmin/media/Gemeindekurier/Gemeindekurier\\_Maerz\\_2021.pdf](https://www.gemeinde-graalmueritz.de/fileadmin/media/Gemeindekurier/Gemeindekurier_Maerz_2021.pdf) (27.05.2021).

Deutsche Bahn Connect GmbH (2021): Call a Bike. Online abrufbar: <https://www.callabike.de/de> (09.08.2021).

Deutsche IPCC-Koordinierungsstelle (Hrsg.) (2021): Sechster IPCC-Sachstandsbericht (AR6)- Beitrag von Arbeitsgruppe I: Naturwissenschaftliche Grundlagen- Hauptaussagen. Online abrufbar: [https://www.de-ipcc.de/media/content/Hauptaussagen\\_AR6-WGI.pdf](https://www.de-ipcc.de/media/content/Hauptaussagen_AR6-WGI.pdf) (14.08.2021).

Deutscher Hotel- und Gaststättenverband e.V.- DEHOGA (o.J.): Definition der Betriebsarten. Online verfügbar: <https://www.dehoga-bundesverband.de/zahlen-fakten/betriebsarten/> (07.06.2021).

Deutscher Tourismusverband e.V.- DTV (Hrsg.) (2005): Natur. Erlebnis. Angebote. Entwicklung und Vermarktung. Online abrufbar: [https://www.bfn.de/fileadmin/MDB/documents/leitfaden\\_naturerlebnis.pdf](https://www.bfn.de/fileadmin/MDB/documents/leitfaden_naturerlebnis.pdf) (29.07.2021).

Deutscher Tourismusverband e.V.- DTV (Hrsg.) (2020): Zahlen, Daten, Fakten - Das Tourismusjahr 2019 im Rückblick. Online abrufbar: [https://rlp.tourismusnetzwerk.info/wp-content/uploads/2021/04/DTV\\_Daten-Zahlen-Fakten-fuer-das-Jahr-2019.pdf](https://rlp.tourismusnetzwerk.info/wp-content/uploads/2021/04/DTV_Daten-Zahlen-Fakten-fuer-das-Jahr-2019.pdf) (29.07.2021).

DVZ Datenverarbeitungszentrum Mecklenburg-Vorpommern GmbH- DVZ M-V GmbH (2021): Den Breitbandausbau stets im Blick. Online abrufbar: <https://www.breitband-mv.de/breitbandausbau> (30.08.2021).

EAM GmbH & Co. KG (2021): Strom: Seeheilbad Graal-Müritz setzt auf aktiven Klimaschutz mit umweltbewusstem Strom zu attraktiven Tarifen. Online abrufbar: <https://www.eam.de/wechsel/strom/mecklenburg-vorpommern/rostock/seeheilbad-graal-mueritz/> (16.08.2021).

- Ev.-Luth. Kirchgemeinde Graal-Müritz (2000): Friedhofsordnung vom 14.11.2000 (Auszug). Online abrufbar: <http://www.ev-kirche-graal-mueritz.de/friedhof.html?file=files/mate/documents/friedhof/Friedhofsordnung.pdf> (30.07.2021).
- Ev.-Luth. Lukaskirchengemeinde Graal-Müritz (2021): Unsere Gemeinde. Online abrufbar: <http://www.kirche-graal-mueritz.de/gemeindekreise.html> (10.10.2021).
- Fasterminds GmbH (2021a): Pendleratlas- Alle Daten rund ums Pendeln auf einen Blick. Online abrufbar: <https://www.pendleratlas.de/> (08.08.2021).
- Fasterminds GmbH (2021b): Pendleratlas- Graal-Müritz. Online abrufbar: <https://www.pendleratlas.de/mecklenburg-vorpommern/landkreis-rostock/graal-mueritz/> (08.08.2021).
- Fasterminds GmbH (2021c): Pendleratlas- Landkreis Rostock. Online abrufbar: <https://www.pendleratlas.de/mecklenburg-vorpommern/landkreis-rostock> (08.08.2021).
- Freiwillige Feuerwehr Ostseeheilbad Graal-Müritz (o.J.): Internetseite der Freiwilligen Feuerwehr Ostseeheilbad Graal-Müritz. Online abrufbar: <http://www.ffw-graal-mueritz.de/44.html> (10.10.2021).
- Fremdenverkehrsverein Ostseebad Graal-Müritz, Seeheilbad e.V. (2021): Kontaktdaten. Online abrufbar: <http://fvv-graal-mueritz.de/pages/kontakt.php> (10.07.2021).
- Frietzsche, U. (2018): Definition: Was ist „Tourismus“? Online abrufbar: <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/tourismus-50391> (30.07.2021).
- Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz (2016a): Europäische Union. Europäischer Fonds für regionale Entwicklung Investition in Wachstum und Beschäftigung. Online abrufbar: [https://www.gemeinde-graalmueritz.de/fileadmin/media/Allgemeines/EU\\_Foerderung\\_LED-Technik\\_0711\\_2016.pdf](https://www.gemeinde-graalmueritz.de/fileadmin/media/Allgemeines/EU_Foerderung_LED-Technik_0711_2016.pdf) (16.08.2021).
- Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz (Hrsg.) (2016b): Satzung über die Erhebung einer Kurabgabe in der Gemeinde Graal-Müritz. Online abrufbar: [https://www.gemeinde-graalmueritz.de/fileadmin/media/SKMBT\\_C36415122308410.pdf](https://www.gemeinde-graalmueritz.de/fileadmin/media/SKMBT_C36415122308410.pdf) (10.07.2021).
- Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz (2017): Europäische Union. Europäischer Fonds für regionale Entwicklung Investition in Wachstum und Beschäftigung. Online abrufbar: [https://www.gemeinde-graalmueritz.de/fileadmin/media/Allgemeines/EU\\_Foerderung\\_LED-Technik\\_0211\\_2017.pdf](https://www.gemeinde-graalmueritz.de/fileadmin/media/Allgemeines/EU_Foerderung_LED-Technik_0211_2017.pdf) (16.08.2021).
- Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz (2018): Europäische Union. Europäischer Fonds für regionale Entwicklung Investition in Wachstum und Beschäftigung. Online abrufbar: [https://www.gemeinde-graalmueritz.de/fileadmin/media/Allgemeines/EU\\_Foerderung\\_LED-Technik\\_3005\\_2018.pdf](https://www.gemeinde-graalmueritz.de/fileadmin/media/Allgemeines/EU_Foerderung_LED-Technik_3005_2018.pdf) (16.08.2021).
- Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz (2019): Europäische Union. Europäischer Fonds für regionale Entwicklung Investition in Wachstum und Beschäftigung. Online abrufbar: [https://www.gemeinde-graalmueritz.de/fileadmin/media/Allgemeines/EU\\_Foerderung\\_LED-Technik\\_2810\\_2019.pdf](https://www.gemeinde-graalmueritz.de/fileadmin/media/Allgemeines/EU_Foerderung_LED-Technik_2810_2019.pdf) (16.08.2021).
- Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz (2020): Breitbandausbau in der Gemeinde Graal-Müritz. Online abrufbar: <https://www.gemeinde-graalmueritz.de/service/breitbandausbau.html> (30.08.2021).
- Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz (2021a): Vorlage für die Sitzung des Ausschusses für Jugend, Schule, Sport, Kultur, Soziales, Senioren und Wohnungswesen am 18.02.2021. Online abrufbar: [https://www.gemeinde-graalmueritz.de/fileadmin/media/Gemeindevertretung\\_Ausschuesse/Sozialausschuss/2021-02-18/Anlage\\_SA\\_1802\\_2021\\_TOP6.pdf](https://www.gemeinde-graalmueritz.de/fileadmin/media/Gemeindevertretung_Ausschuesse/Sozialausschuss/2021-02-18/Anlage_SA_1802_2021_TOP6.pdf) (09.10.2021).
- Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz (2021b): Ärzte-Bereitschaftsdienst in Graal-Müritz. Online abrufbar: <https://www.gemeinde-graalmueritz.de/service/notdienste.html> (07.10.2021).
- Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz (2021c): Satzung über die Erhebung einer Fremdenverkehrssatzung in der Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz. Online abrufbar: [https://www.gemeinde-graalmueritz.de/fileadmin/media/Oeffentliche\\_Bekanntmachungen/SKMBT\\_C36416063015540.pdf](https://www.gemeinde-graalmueritz.de/fileadmin/media/Oeffentliche_Bekanntmachungen/SKMBT_C36416063015540.pdf) (04.11.2021).
- Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz (2021d): Satzung zur Aufhebung der Satzung über die Erhebung einer Fremdenverkehrssatzung in der Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz. Online abrufbar: <https://www.gemeinde-graalmueritz.de/fileadmin/media/Satzungen/Aufhebesatzung-FVA-2021.pdf> (04.11.2021).
- Gemeindekurier Graal-Müritz (2021): Ausgabe Nr. 10/2021. 1. Oktober 2021. Online abrufbar: [https://www.gemeinde-graalmueritz.de/fileadmin/media/Gemeindekurier/Gemeindekurier\\_Oktober\\_2021.pdf](https://www.gemeinde-graalmueritz.de/fileadmin/media/Gemeindekurier/Gemeindekurier_Oktober_2021.pdf) (09.10.2021).
- Gemeindevertretung Graal-Müritz (2011): Satzung der Wasserwehr in der Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz. Online abrufbar: [https://www.gemeinde-graalmueritz.de/fileadmin/media/Satzungen/IV\\_Nr7\\_Satzung\\_Wasserwehr.pdf](https://www.gemeinde-graalmueritz.de/fileadmin/media/Satzungen/IV_Nr7_Satzung_Wasserwehr.pdf) (16.08.2021).



- Geoportal.MV (2021a): Übersicht Verwaltungsgrenzen und Nutzungen. Online abrufbar: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php> (08.10.2021).
- Geoportal.MV (2021b): Bodenrichtwerte Graal-Müritz. Online abrufbar: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php> (08.10.2021).
- GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH (2014): Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Lensahn und Umland. Hamburg. Online verfügbar: <https://www.lensahn.de/files/download/Lensahn/Staedtebaufoerderung/Zukunftskonzept.pdf> (18.02.2020).
- Greenhouse School (2021): Internetseite der Greenhouse School in Graal-Müritz. Online abrufbar: <https://greenhouse-school.de/thema/schulleben/> (11.10.2021).
- Greenwheels GmbH (2021): Greenwheels- Startseite. Online abrufbar: <https://www.greenwheels.de/> (09.08.2021).
- Großmarkt Rostock GmbH (2020): Neuer Regional- und Frischemarkt in Graal-Müritz. Online abrufbar: <https://www.rostocker-wochenmaerkte.de/neuigkeiten/neuer-regional-und-frischemarkt-in-graal-mueritz/> (30.08.2021).
- Großmarkt Rostock GmbH (2021): Wochenmarkt Graal-Müritz - Saisonmarkt/Start ab 01. April 2021. Online abrufbar: <https://www.rostocker-wochenmaerkte.de/standorte-angebote/details/?wochenmarkt-graal-mueritz-saisonmarkt-start-ab-01-april-2021=&id=331> (30.08.2021).
- Hanse- und Universitätsstadt Rostock Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde (2021a): Rostocker Heide & Markgrafenheide. Online abrufbar: <https://www.rostock.de/rostocker-heide.html> (17.05.2021).
- Hanse- und Universitätsstadt Rostock Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde (2021b): Flora & Fauna. Online abrufbar: <https://www.rostock.de/rostocker-heide/flora-fauna.html> (17.05.2021).
- Hansestadt Rostock (Hrsg.) (2016): Mobilitätsmanagementkonzept für die Hansestadt und Region Rostock. Online abrufbar: [https://rathaus.rostock.de/sixcms/media.php/rostock\\_01.a.4984.de/datei/MMK%20Rostock%202016\\_Broschuere.pdf](https://rathaus.rostock.de/sixcms/media.php/rostock_01.a.4984.de/datei/MMK%20Rostock%202016_Broschuere.pdf) (10.08.2021).
- Helmke, Gretchen; Levitsky, Steven (2004): Informal Institutions and Comparative Politics: A Research Agenda, in: Perspectives on Politics 2 (4). Online verfügbar: [https://wcfia.harvard.edu/files/wcfia/files/883\\_informal-institutions.pdf](https://wcfia.harvard.edu/files/wcfia/files/883_informal-institutions.pdf) (21.03.2021).
- Juraforum 2021: Flächennutzungsplan- Definition und Bedeutung, Unterschied zum Bebauungsplan. Online abrufbar: <https://www.juraforum.de/lexikon/flaechennutzungsplan> (11.10.2021).
- Justizministerium Mecklenburg-Vorpommern (2021): Gesetz- und Verordnungsblatt für Mecklenburg-Vorpommern 2021. Online abrufbar: <https://www.regierung-mv.de/static/Regierungsportal/Ministerium%20f%C3%BCr%20Wirtschaft%2C%20Arbeit%20und%20Gesundheit/Dateien/Downloads/Corona/GVOBl.%20Nr.%203%20v.%2021.1.2021.pdf> (27.05.2021).
- Kindler, Antje (2021): Graal-Müritz schafft bezahlbaren Wohnraum. Norddeutsche Neueste Nachrichten Hansestadt Rostock. Online abrufbar: <https://www.nnn.de/lokales/rostock/landkreis-rostock/Graal-Mueritz-schafft-bezahlbaren-Wohnraum-im-Landkreis-Rostock-id31335602.html> (08.10.2021).
- Kirchgemeinderat Graal-Müritz (2007): Friedhofsgebührenordnung für den Friedhof Graal-Müritz vom 09. Oktober 2007. Online abrufbar: <http://www.ev-kirche-graal-mueritz.de/friedhof.html?file=files/mate/documents/friedhof/Friedhofsgebuehrenordnung.pdf> (30.07.2021).
- Klinik Graal-Müritz GmbH (2021): Klinik Graal Müritz- Gesundheit direkt an der Ostsee. Online abrufbar: <https://www.krebsrehabklinik.de/klinik.html> (27.08.2021).
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern - LUNG MV (2007a): Erste Fortschreibung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Mittleres Mecklenburg/Rostock - Karte 8: Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes. Online abrufbar: [https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/qlrp\\_mmr\\_tkarte\\_08\\_landschaftsbild.pdf](https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/qlrp_mmr_tkarte_08_landschaftsbild.pdf) (29.07.2021).
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern - LUNG MV (2007b): Erste Fortschreibung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Mittleres Mecklenburg/Rostock - Karte 3: Schutzwürdigkeit Arten und Lebensräume. Online abrufbar: [https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/qlrp\\_mmr\\_tkarte\\_03\\_art\\_lr.pdf](https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/qlrp_mmr_tkarte_03_art_lr.pdf) (29.07.2021).
- Landkreis Rostock (2004): Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Müritzer Wiesen" vom 07.06.2004. Online abrufbar: [https://www.landkreis-rostock.de/landkreis/kreisverwaltung/umweltamt/naturschutz/lsg/Mueritzwiesen/VO\\_LSG\\_Mueritzer\\_Wiesen.pdf](https://www.landkreis-rostock.de/landkreis/kreisverwaltung/umweltamt/naturschutz/lsg/Mueritzwiesen/VO_LSG_Mueritzer_Wiesen.pdf) (18.05.2021).

- Landkreis Rostock (2019): Statistische Daten zum Landkreis Rostock. Online abrufbar: [https://www.landkreis-rostock.de/landkreis/daten\\_fakten/datenspiegel.html](https://www.landkreis-rostock.de/landkreis/daten_fakten/datenspiegel.html) (06.09.2021).
- Landkreis Rostock (2021): Wirtschaft und Verkehr. Online abrufbar: [https://www.landkreis-rostock.de/regionales/wirtschaft\\_verkehr/](https://www.landkreis-rostock.de/regionales/wirtschaft_verkehr/) (20.08.2021).
- Landkreis Vorpommern-Rügen (2020): Abschlussbericht Mobilitätskonzept - Fischland-Darß-Zingst und Boddengemeinden. Online abrufbar: [https://www.fischland-darss-zingst.de/fileadmin/2021/Abschlussbericht\\_Mobilita\\_\\_tskonzept\\_FDZB\\_20210112\\_\\_1\\_.pdf](https://www.fischland-darss-zingst.de/fileadmin/2021/Abschlussbericht_Mobilita__tskonzept_FDZB_20210112__1_.pdf) (10.08.2021).
- Landtag Mecklenburg-Vorpommern (2021): Beschlussempfehlung und Bericht des Ausschusses für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung (8. Ausschuss) zu dem Entwurf eines Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Mecklenburg-Vorpommern (Zweckentfremdungsgesetz - ZwGM-V) - Drucksache 7/5574. Online abrufbar: [https://www.landtag-mv.de/fileadmin/media/Dokumente/Parlamentsdokumente/Drucksachen/7\\_Wahlperiode/D07-5000/Drs07-5986.pdf](https://www.landtag-mv.de/fileadmin/media/Dokumente/Parlamentsdokumente/Drucksachen/7_Wahlperiode/D07-5000/Drs07-5986.pdf) (30.07.2021).
- MANET Marketing GmbH (2021a): Naturschutzgebiet Ribnitzer Großes Moor. Online abrufbar: <https://www.ribnitz-damgarten.m-vp.de/naturschutzgebiet-ribnitzer-grosses-moor/> (17.05.2021).
- MANET Marketing GmbH (2021b): Rostocker Heide. Online abrufbar: <https://www.graal-mueritz.m-vp.de/rostocker-heide/> (17.05.2021).
- MANET Marketing GmbH (2021c): TUKI-Bahn Graal-Müritz. Online abrufbar: <https://www.graal-mueritz.m-vp.de/tuki-bahn-graal-mueritz/> (08.08.2021).
- MANET Marketing GmbH (2021d): Ostseeküsten-Radweg bei Graal-Müritz. Online abrufbar: <https://www.graal-mueritz.m-vp.de/ostseekuesten-radweg-bei-graal-mueritz/> (08.08.2021).
- MANET Marketing GmbH (2021e): Große Radtour durch die Rostocker Heide. Online abrufbar: <https://www.graal-mueritz.m-vp.de/grosse-radtour-durch-die-rostocker-heide/> (08.08.2021).
- MANET Marketing GmbH (2021f): Promenade Graal-Müritz. Online abrufbar: <https://www.graal-mueritz.m-vp.de/promenade-graal-mueritz/> (10.07.2021).
- MANET Marketing GmbH (2021g): Wasserturm Graal-Müritz. Online abrufbar: <https://www.graal-mueritz.m-vp.de/wasserturm-graal-mueritz/> (10.07.2021).
- MANET Marketing GmbH (2021h): Haus des Gastes Graal-Müritz. Online abrufbar: <https://www.graal-mueritz.m-vp.de/haus-des-gastes-graal-mueritz/> (06.08.2021).
- MEDIAN Unternehmensgruppe B.V. & Co. KG (2021a): MEDIAN Klinik Graal-Müritz- Das Leben leben. Online abrufbar: <https://www.median-kliniken.de/de/median-klinik-graal-mueritz/> (27.08.2021).
- MEDIAN Unternehmensgruppe B.V. & Co. KG (2021b): Behandlungsgebiete der MEDIAN Klinik Graal-Müritz. Online abrufbar: <https://www.median-kliniken.de/de/median-kinderklinik-tannenhof-graal-mueritz/behandlungsgebiete/> (27.08.2021).
- MEDIAN Unternehmensgruppe B.V. & Co. KG (2021c): Behandlungsgebiete der MEDIAN Mutter-Kind-Klinik Schwarzheide. Online abrufbar: <https://www.median-kliniken.de/de/median-mutter-kind-klinik-schwarzheide/behandlungsgebiete/> (27.08.2021).
- miet-check.de (2021): Mietpreis-Analyse für Seeheilbad Graal-Müritz. Erstellt am: 26.10.2021. Online verfügbar: <https://www.miet-check.de/mietpreis-check-danke3.php?bt=ms> (28.10.2021).
- Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern - MEID MV (2021a): Aktionsplan Klimaschutz Mecklenburg-Vorpommern - Teil A Grundlagen und Ziele. Online abrufbar: <https://www.regierung-mv.de/Landesregierung/em/Klima/Klimaschutz/?id=4869&processor=veroeff> (14.08.2021).
- Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern - MEID MV (2021b): Aktionsplan Klimaschutz Mecklenburg-Vorpommern. Online abrufbar: <http://www.klimaschutzaktionen-mv.de/> (14.08.2021).
- Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern - MEID MV (2021c): Tourismus und Gesundheitswirtschaft. Online abrufbar: <http://www.klimaschutzaktionen-mv.de/Tourismus/Tourismus-und-Gesundheitswirtschaft/> (14.08.2021).
- Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern - MEID MV (2021d): Bauleitplanung, Bauen und Wohnen. Online abrufbar: <http://www.klimaschutzaktionen-mv.de/Bau/Bauleitplanung%2c-Bauen-und-Wohnen/> (14.08.2021).

- Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern- MEID MV (2021e): Verkehr und Logistik. Online abrufbar: <http://www.klimaschutzaktionen-mv.de/Verkehr/Verkehr-und-Logistik/> (14.08.2021).
- Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern- MEID MV (2021f): Klimaschutz-Förderung. Online abrufbar: <https://www.regierung-mv.de/Landesregierung/em/Klima/Klimaschutz/F%C3%B6rderung/> (14.08.2021).
- Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen- MHKBG NRW (2017): Informationen zur Nutzung von Wohnraum zu Zwecken der Kurzzeitvermietung in Nordrhein-Westfalen. Online abrufbar: <https://www.landtag.nrw.de/portal/WWW/dokumentenarchiv/Dokument/MMV17-341.pdf> (30.07.2021).
- Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt (2021): Umsetzung der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL). Online abrufbar: <http://www.stalu-mv.de/mm/Themen/Wasser-und-Boden/Umsetzung-der-Europaeischen-Wasserrahmenrichtlinie-WRRL/> (09.07.2021).
- Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt (o.J. a): Wasserkörper Bewertung Stromgraben 2004 bis 2015. Online abrufbar: [http://www.stalu-mv.de/static/STALU/STALU%20MM/Inhalte/Themen/Wasser%20und%20Boden/Umsetzung%20der%20Europ%C3%A4ischen%20Wasserrahmenrichtlinie%20%28WRRL%29/Flie%C3%9Fgew%C3%A4sser%20O%20bis%20Z/aa\\_Dateien/Stromgraben/2004-2015/Bewirtschaftungstabelle\\_Stromgraben\\_DARS-0700.pdf](http://www.stalu-mv.de/static/STALU/STALU%20MM/Inhalte/Themen/Wasser%20und%20Boden/Umsetzung%20der%20Europ%C3%A4ischen%20Wasserrahmenrichtlinie%20%28WRRL%29/Flie%C3%9Fgew%C3%A4sser%20O%20bis%20Z/aa_Dateien/Stromgraben/2004-2015/Bewirtschaftungstabelle_Stromgraben_DARS-0700.pdf) (09.07.2021).
- Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt (o.J. b): Umsetzung Maßnahmen Stromgraben 004 bis 2015. Online abrufbar: [http://www.stalu-mv.de/static/STALU/STALU%20MM/Inhalte/Themen/Wasser%20und%20Boden/Umsetzung%20der%20Europ%C3%A4ischen%20Wasserrahmenrichtlinie%20%28WRRL%29/Flie%C3%9Fgew%C3%A4sser%20O%20bis%20Z/aa\\_Dateien/Stromgraben/2004-2015/Umsetzung\\_Massnahmen\\_Stromgraben\\_DARS-0700.pdf](http://www.stalu-mv.de/static/STALU/STALU%20MM/Inhalte/Themen/Wasser%20und%20Boden/Umsetzung%20der%20Europ%C3%A4ischen%20Wasserrahmenrichtlinie%20%28WRRL%29/Flie%C3%9Fgew%C3%A4sser%20O%20bis%20Z/aa_Dateien/Stromgraben/2004-2015/Umsetzung_Massnahmen_Stromgraben_DARS-0700.pdf) (09.07.2021).
- Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt (o.J. c): Umsetzungstabelle Stromgraben 2015 bis 2021. Online abrufbar: <http://www.stalu-mv.de/static/STALU/STALU%20MM/Dateien/WRRL/Stromgraben/2015-2021/Umsetzungstabelle%20Stromgraben%20DARS-0700.pdf> (09.07.2021).
- Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt (o.J. d): Maßnahmentabelle Stromgraben 2021 bis 2027. Online abrufbar: <http://www.stalu-mv.de/static/STALU/STALU%20MM/Dateien/WRRL/Stromgraben/2021-2027/Ma%C3%9Fnahmentabelle%20Stromgraben%20DARS-0700.pdf> (09.07.2021).
- Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern (2009): Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern. Übersichtsheft- Grundlagen, Grundsätze, Standortbestimmung und Ausblick. Online abrufbar: <https://www.stalu-mv.de/serviceassistent/download?id=111879> (14.08.2021).
- Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Gesundheit Mecklenburg-Vorpommern- MWAG (Hrsg.) (2018): Landestourismuskonzeption Mecklenburg-Vorpommern. Online abrufbar: [https://www.regierung-mv.de/serviceassistent/\\_php/download.php?datei\\_id=1606891](https://www.regierung-mv.de/serviceassistent/_php/download.php?datei_id=1606891) (04.06.2021).
- Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Gesundheit Mecklenburg-Vorpommern- MWAG (Hrsg.) (2020): Wirtschaftsbericht 2020 für das Land Mecklenburg-Vorpommern. Online abrufbar: [https://www.investorenportal-mv.de/export/sites/investorenportal/de/aktuelle-broschueren/Wirtschaftsbericht\\_Druckfassung\\_Internet\\_01-02-2021.pdf](https://www.investorenportal-mv.de/export/sites/investorenportal/de/aktuelle-broschueren/Wirtschaftsbericht_Druckfassung_Internet_01-02-2021.pdf) (20.08.2021).
- Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus Mecklenburg-Vorpommern (2011): Aktionsplan Klimaschutz Mecklenburg-Vorpommern 2010. Teil A- Grundlagen und Ziele. Online abrufbar: <https://www.regierung-mv.de/serviceassistent/download?id=54482> (14.08.2021).
- MIR Solutions GmbH (2021): YourCar – Carsharing in MV. Online abrufbar: <https://carsharing-mv.de/> (28.05.2021).
- Mitgliederversammlung „Bürger für Graal-Müritz“ (2010): Satzung der Wählergemeinschaft „Bürger für Graal-Müritz“. Online abrufbar: <https://www.bf-graal-mueritz.de/wer-wir-sind/> (01.10.2021).
- Planungsverband Region Rostock (2018): Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens Rostock im Kapitel II.A.1 Wohnentwicklung für den Zeitraum 01/2017-12/2025. Online abrufbar: [https://www.planungsverband-rostock.de/wp-content/uploads/2018/09/SURERLesefgErsteFortschreib2018\\_Wohnentwicklung.pdf](https://www.planungsverband-rostock.de/wp-content/uploads/2018/09/SURERLesefgErsteFortschreib2018_Wohnentwicklung.pdf) (09.10.2021).
- Randelhoff, M. (2017): Der große Unterschied zwischen Verkehr und Mobilität. Online abrufbar: <https://www.zukunft-mobilitaet.net/3892/analyse/unterschied-verkehr-mobilitaet/> (06.08.2021).
- rebus Regionalbus Rostock GmbH (2021): Graal-Müritz- Haltestellen und Busfahrpläne. Online abrufbar: <https://www.rebus.de/index.php?p=haltestellen2.php&fh=22231> (28.05.2021).
- Regiopolregion Rostock (2021a): Regiopolregion Rostock- Über uns. Online abrufbar: <https://www.regiopolregion-rostock.de/ueber-uns/> (20.08.2021).

Regiopolregion Rostock (2021b): Regiopolregion Rostock. Online abrufbar: <https://www.regiopolregion-rostock.de/> (20.08.2021).

Rittel, Karin; Bredow, Laura; Wanka, Eva Regina; Hokema, Dorothea; Schuppe, Gesine; Wilke, Torsten; Nowak, Dennis; Heiland, Stefan; Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.) (2014): Grün, natürlich, gesund: Die Potenziale multifunktionaler städtischer Räume. Online abrufbar: <https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/service/Dokumente/skripten/Skript371.pdf> (29.07.2021).

Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg - StALU MM (2013): Bestandsaufnahme Wasserkörperbewertung Stromgraben. Online abrufbar: [http://www.stalu-mv.de/static/STALU/STALU%20MM/Inhalte/Themen/Wasser%20und%20Boden/Umsetzung%20der%20Europ%C3%A4ischen%20Wasserrahmenrichtlinie%20%28WRRL%29/Flie%C3%9F-gew%C3%A4sser%200%20bis%20Z/aa\\_Dateien/Stromgraben/2015-2021/Bewertung\\_Stromgraben\\_DARS-0700.pdf](http://www.stalu-mv.de/static/STALU/STALU%20MM/Inhalte/Themen/Wasser%20und%20Boden/Umsetzung%20der%20Europ%C3%A4ischen%20Wasserrahmenrichtlinie%20%28WRRL%29/Flie%C3%9F-gew%C3%A4sser%200%20bis%20Z/aa_Dateien/Stromgraben/2015-2021/Bewertung_Stromgraben_DARS-0700.pdf) (09.07.2021).

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg - StALU MM (Hrsg.) (2014): Hochwasserrisikomanagementplanung Pilotgebiet Ostseeheilbad Graal-Müritz. Online abrufbar: [https://www.fis-wasser-mv.de/hwrmrl/bg2\\_a\\_bericht.pdf](https://www.fis-wasser-mv.de/hwrmrl/bg2_a_bericht.pdf) (14.08.2021).

Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg - StALU MM (2019): Bestandsaufnahme Wasserkörperbewertung Stromgraben. Online abrufbar: <http://www.stalu-mv.de/static/STALU/STALU%20MM/Dateien/WRRL/Stromgraben/2021-2027/Bewertung%20Stromgraben%20DARS-0700%202019.pdf> (09.07.2021).

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg - StALU MM (2021a): Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern. Online abrufbar: <https://www.stalu-mv.de/mm/Themen/K%C3%BCstenschutz/Regelwerk-K%C3%BCstenschutz-Mecklenburg%E2%80%93Vorpommern/> (14.08.2021).

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg - StALU MM (2021b): Nachhaltigkeit und Umweltbildung. Online abrufbar: <https://www.stalu-mv.de/mm/Themen/Nachhaltigkeit-und-Umweltbildung/> (16.08.2021).

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg - StALU MM (2021c): 19. Schülerprojektwettbewerb „Schüler staunen ...“ 2020 – 2022. Online abrufbar: <https://www.stalu-mv.de/mm/Themen/Nachhaltigkeit-und-Umweltbildung/19-Schuelerprojektwettbewerb/> (16.08.2021).

Stadtwerke Rostock AG (2017): Erste Ladesäule für Elektroautos in Graal-Müritz. Online abrufbar: <https://www.swrag.de/aktuelles/presse/presse-2017/ladesaeule-graal-mueritz> (28.05.2021).

Statistisches Amt (2020): Zahlen & Fakten. Wirtschaftsbereich Bauen. Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern. Online abrufbar: <https://www.laiv-mv.de/Statistik/Zahlen-und-Fakten/Wirtschaftsbereiche/Bauen> (08.10.2021).

Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern (Hrsg.) (2021a): Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2021. Online abrufbar: <https://www.laiv-mv.de/static/LAIV/Statistik/Dateien/Publikationen/D%20I%20Gewerbeanzeigen/D%20123/2020/D123%202020%2000.pdf> (27.08.2021).

Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern (Hrsg.) (2021b): Verdienste und Arbeitszeiten im Produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich. Online abrufbar: <https://www.laiv-mv.de/Statistik/Ver%C3%B6ffentlichungen/Statistische-Berichte/N/> (27.08.2021).

Tourismus- und Kur GmbH (2021a): Geschichte. Online abrufbar: <https://www.graal-mueritz.de/geschichte/> (14.08.2021).

Tourismus- und Kur GmbH (2021b): Strandinfo. Online abrufbar: <https://www.graal-mueritz.de/strandinfo/> (17.05.2021).

Tourismus- und Kur GmbH (2021c): Rhododendronpark Graal-Müritz. Online abrufbar: <https://www.graal-mueritz.de/rhododendronpark/> (18.05.2021).

Tourismus- und Kur GmbH (2021d): TUKI-Bahn. Online abrufbar: <https://www.graal-mueritz.de/tuki-bahn/> (08.08.2021).

Tourismus- und Kur GmbH (2021e): Radfahren. Online abrufbar: <https://www.graal-mueritz.de/radfahren/> (08.08.2021).

Tourismus- und Kur GmbH (2021f): Eventkalender. Online abrufbar: <https://www.graal-mueritz.de/veranstaltungen-neu-2020.php> (10.10.2021).

Tourismus- und Kur GmbH (2021g): Touristinformation im »Haus des Gastes«. Online abrufbar: <https://www.graal-mueritz.de/haus-des-gastes-graal-mueritz/> (10.10.2021).

Tourismus- und Kur GmbH (2021h): Bäderbibliothek Graal-Müritz. Online abrufbar: <https://www.graal-mueritz.de/baederbibliothek-graal-mueritz/> (10.10.2021).



- Tourismus- und Kur GmbH (2021i): Heimatmuseum Graal-Müritz. Online abrufbar: <https://www.graal-mueritz.de/heimatmuseum-graal-mueritz/> (10.10.2021).
- Tourismusverband Mecklenburg-Vorpommern e. V. (o.J.): Erlebnis Natur Graal-Müritz. Online abrufbar: <https://www.auf-nach-mv.de/reiseziele/a-erlebnis-natur-graal-mueritz> (09.07.2021).
- Tourismusverband Mecklenburg-Vorpommern e.V. (2013): Die Auswirkungen von Ferienhäusern und Ferienwohnungen auf die Regionalentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern. Online abrufbar: <https://www.regierung-mv.de/serviceassistent/download?id=120624> (30.07.2021).
- Tourismusverband Mecklenburg-Vorpommern e. V. (2021a): Entdeckerpfad Graal-Müritz. Online abrufbar: <https://www.auf-nach-mv.de/wandern-graal-mueritz> (09.08.2021).
- Tourismusverband Mecklenburg-Vorpommern e. V. (2021b): Ostseeküsten-Wanderweg E9. Online abrufbar: <https://www.auf-nach-mv.de/ostseekuestenwanderweg> (10.07.2021).
- TSV Graal-Müritz 1926 e.V. (2018): Internetseite des TSV Graal-Müritz 1926 e.V. Online abrufbar: <https://www.tsv-graal-mueritz.de/index.php?id=178> (10.10.2021).
- Umweltbundesamt – UBA (Hrsg.) (2014): Hydromorphologische Steckbriefe der deutschen Fließgewässertypen. Anhang 1 von „Strategien zur Optimierung von Fließgewässer-Renaturierungsmaßnahmen und ihrer Erfolgskontrolle“. Online abrufbar: [https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/378/publikationen/texte\\_43\\_2014\\_hydromorphologische\\_steckbriefe\\_der\\_deutschen\\_fliessgewaessertypen\\_0.pdf](https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/378/publikationen/texte_43_2014_hydromorphologische_steckbriefe_der_deutschen_fliessgewaessertypen_0.pdf) (letzter Aufruf: 09.07.2021).
- Umweltbundesamt - UBA (2015): Vulnerabilität Deutschlands gegenüber dem Klimawand. Online abrufbar: [https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/378/publikationen/climate\\_change\\_24\\_2015\\_vulnerabilitaet\\_deutschlands\\_gegenueber\\_dem\\_klimawandel\\_1.pdf](https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/378/publikationen/climate_change_24_2015_vulnerabilitaet_deutschlands_gegenueber_dem_klimawandel_1.pdf) (14.08.2021).
- Umweltbundesamt - UBA (2016): Klimawandel. Online abrufbar: <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/klimawandel> (10.08.2021).
- Vereinigung Schweizerischer Stadtgärtnereien und Gartenbauämter - VSSG (Hrsg.) (2010): Wert und Nutzen von Grünräumen. Online abrufbar: [https://www.vssg.ch/public/upload/assets/121/WN-OeG\\_Broschuere\\_kurz\\_D\\_2010.pdf](https://www.vssg.ch/public/upload/assets/121/WN-OeG_Broschuere_kurz_D_2010.pdf) (29.07.2021).
- Verlagsgesellschaft Madsack GmbH & Co. KG (2020): Warum ein geplanter Hotelersatzneubau Graal-Müritz spaltet. Online abrufbar: <https://www.ostsee-zeitung.de/Mecklenburg/Rostock/Graal-Mueritz-Warum-ein-geplanter-Hotelersatzneubau-die-Gemeinde-spaltet> (30.07.2021).
- Verlagsgesellschaft Madsack GmbH & Co. KG (2021): Streit in Graal-Müritz: Wie hoch wird das neue Hotel „Ostseewoge“? Online abrufbar: <https://www.ostsee-zeitung.de/Mecklenburg/Rostock/Proteste-in-Graal-Mueritz-Wie-hoch-wird-das-neue-Hotel-Ostseewoge> (30.07.2021).
- Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen - VVR (2021): Fahrplan Ribnitz-Damgarten - Graal-Müritz. Online abrufbar: [https://www.vvr-bus.de/media/download/fahrplaene/2021/l202\\_2021.pdf](https://www.vvr-bus.de/media/download/fahrplaene/2021/l202_2021.pdf) (10.08.2021).
- Verlag Jungbrunnen (2008): Wirtschaft. Online abrufbar: <https://www.politik-lexikon.at/wirtschaft/> (19.08.2021).
- Verlagsgesellschaft Madsack GmbH & Co. KG (2019): Zerstörte Seebrücken und Strände: Enorme Schäden nach Sturmflut. Online abrufbar: <https://www.ostsee-zeitung.de/Mecklenburg/Zerstoerte-Seebruecken-und-Straende-Enorme-Schaeden-nach-Sturmflut> (14.08.2021).
- WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH, LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2013): Ingenieurbiologische Bauweisen an Fließgewässern, Teil 1. Leitfaden für die Praxis. Online abrufbar: <https://www.wbw-fortbildung.net/pb/site/wbw-fortbildung/get/documents/wbw-fortbildung/Objekte/PDFs/GNS/Themenordner/gns-themenordner-ingenieurbiologie-2014-oeffentlich/gns-ingenieurbiologie-leitfaden-2014.pdf> (16.08.2021).
- Welttourismusorganisation - UNWTO (2008): International Recommendations for Tourism Statistics 2008. Online abrufbar: [https://unstats.un.org/unsd/publication/Seriesm/SeriesM\\_83rev1e.pdf](https://unstats.un.org/unsd/publication/Seriesm/SeriesM_83rev1e.pdf) (30.07.2021).
- Weyrich, J. (2017): Aus dem Heimatmuseum. In: Gemeinde Graal-Müritz (Hrsg.) (2017): Gemeindegüter Graal-Müritz - Nr. 05/2017. Online abrufbar: [https://www.gemeinde-graalmueritz.de/fileadmin/media/Gemeindegüter/Gemeindegüter\\_Mai\\_2017.pdf](https://www.gemeinde-graalmueritz.de/fileadmin/media/Gemeindegüter/Gemeindegüter_Mai_2017.pdf) (30.08.2021).
- Abgabenordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 2002 (BGBl. I S. 3866; 2003 I S. 61), die zuletzt durch Artikel 24 Absatz 9 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2154) geändert worden ist.
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des

# II DOKUMENTENVERZEICHNIS

---

Abgabenordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 2002 (BGBl. I S. 3866; 2003 I S. 61), die zuletzt durch Artikel 24 Absatz 9 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2154) geändert worden ist.

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 u. 2 Satz 2 des Gesetzes vom 29. September 2020 (BGBl. I S. 2048)

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



# ABBILDUNGSVERZEICHNIS

---

Abb. 1: Luftbild Graal-Müritz. Tuk GmbH, Luftbildservice. Online abrufbar: <https://www.hotel-zentrale.de/fotos/1326-Graal-Mueritz/7227-Luftaufnahme-Graal-Mueritz.jpg> (07.11.2021).

Abb. 2: 1. Änderung des Flächennutzungsplans Gemeinde Graal-Müritz 2003. Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz. Online abrufbar: [https://www.gemeinde-graalmueritz.de/fileadmin/media/Satzungen/FNP\\_1Aenderung.pdf](https://www.gemeinde-graalmueritz.de/fileadmin/media/Satzungen/FNP_1Aenderung.pdf) (07.11.2021).

Abb. 3: Aufbau der Arbeit und angewendete Methoden. Eigene Darstellung.

Abb. 4: Lage Graal-Müritz. Eigene Darstellung.

Abb. 5: Wappen Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz. Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz.

Abb. 6: Siedlungs- und Nutzungsstruktur Graal-Müritz. Eigene Darstellung.

Abb. 7: Schwarzplan Graal-Müritz. Eigene Darstellung auf Grundlage vom Geoportal MV 2021.

Abb. 8: Veränderung des Siedlungsgebiets seit 1953. Eigene Darstellung auf Grundlage vom Geoportal MV 2021.

Abb. 9: Bevölkerungsentwicklung Graal-Müritz seit 2000. Eigene Darstellung auf Grundlage von Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2021.

Abb. 10: Bevölkerungssaldo Graal-Müritz seit 2000. Eigene Darstellung auf Grundlage von Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2021.

Abb. 11: Altersstrukturentwicklung Graal-Müritz seit 2000. Eigene Darstellung auf Grundlage von Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2021.

Abb. 12: Vergleich der Altersstrukturen zwischen Gemeinde, Kreis, Rostock und Bundesland im Jahr 2019. Eigene Darstellung auf Grundlage von Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2021.

Abb. 13: Ausschnitt für Graal-Müritz aus dem Landesraumentwicklungsprogramm (LEP). Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern 2016b.

Abb. 14: Ausschnitt für Graal-Müritz aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP). Regionaler Planungsverband Mittleres Mecklenburg/Rostock 2011b.

Abb. 15: Übersichtskarte Zentrale Orte (Aus dem RREP). Regionaler Planungsverband Mittleres Mecklenburg/Rostock 2011a.

Abb. 16: Flächennutzungsplan Gemeinde Graal-Müritz 2003. Bau- und Planungsportal M-V. Online abrufbar: [https://bauleitplaene-mv.de/download/130720036036\\_00000000\\_FNP\\_000\\_AP\\_001\\_0\\_R\\_G\\_000\\_5004.pdf](https://bauleitplaene-mv.de/download/130720036036_00000000_FNP_000_AP_001_0_R_G_000_5004.pdf) (07.11.2021).

Abb. 17: 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Graal-Müritz 2003. Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz. Online abrufbar: [https://www.gemeinde-graalmueritz.de/fileadmin/media/Satzungen/FNP\\_1Aenderung.pdf](https://www.gemeinde-graalmueritz.de/fileadmin/media/Satzungen/FNP_1Aenderung.pdf) (07.11.2021).

Abb. 18: Vorentwurf zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Graal-Müritz 2016. Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz. Online abrufbar: [https://www.gemeinde-graalmueritz.de/fileadmin/media/Gemeindevertretung\\_Ausschuesse/Bauausschuss/2016-07-14/Anlage\\_BA\\_1407\\_2016\\_TOP5.1.pdf](https://www.gemeinde-graalmueritz.de/fileadmin/media/Gemeindevertretung_Ausschuesse/Bauausschuss/2016-07-14/Anlage_BA_1407_2016_TOP5.1.pdf) (07.11.2021).

Abb. 19: Mit Bebauungsplänen überplante Flächen. Eigene Darstellung.

Abb. 20: Übersicht aktuell geltender Bebauungspläne Graal-Müritz. Eigene Darstellung auf Grundlage von Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz. Online abrufbar: <https://www.gemeinde-graalmueritz.de/fuer-einwohner/satzungen.html> (07.11.2021).

Abb. 21: Stufen der Beteiligung nach Bischoff et al. (2005) inklusive angewendeter Methoden. Eigene Darstellung.

Abb. 22: Anteile der Altersgruppen an der Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse. Eigene Darstellung.

Abb. 23: Anteile „aufgewachsen“, „zugezogen“ und „Firmensitz“ an der Beteiligung zur Bestands- und Bedarfsanalyse. Eigene Darstellung.

Abb. 24: Programm der Zukunftswerkstatt in Graal-Müritz vom 20. bis 22. August 2021. Eigene Darstellung.

Abb. 25: Präsentation im Plenum (links) und Daumenabfrage als Start in die Diskussion (rechts). Eigene Darstellung.

Abb. 26: Arbeitsgruppenphase in der Zukunftswerkstatt. Eigene Darstellung.

Abb. 27: Präsentation im Plenum bei der Abschlussveranstaltung. Eigene Darstellung.

Abb. 28: Logo für die Ortsentwicklung von Graal-Müritz. Eigene Darstellung.

Abb. 29: Titelbild des Gemeindekuriers im Juli 2021. Eigene Darstellung.

Abb. 30: Beispielhafter Aushang von Plakaten. Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz.

Abb. 31: Übersicht über die Grundlagenthemen der Bestands- und Bedarfsanalyse. Eigene Darstellung.

Abb. 32: Gebäude mit historischer Bedeutung in Graal-Müritz. Eigene Darstellung.

Abb. 33: Vergleich Bodenpreise (Land-)Kreise und kreisfreie Städte Mecklenburg-Vorpommerns. Eigene Darstellung auf Grundlage von Aktuelle Bodenpreise 2021.

Abb. 34: Einfamilienhäuser in Graal-Müritz. Eigene Darstellung.

Abb. 35: Ostseering Graal-Müritz. © euroluftbild.de/Robert Grahn. Online abrufbar: <https://www.luftbildsuche.de/info/luftbilder/neubauwohngbiet-ostseering-wasserturm-graal-mueritz-78347.html> (10.11.2021). HIM - Hanseatisches Immobilien Management. Online abrufbar: <https://www.him-rostock.de/immobilien/eigentumswohnungen-zum-kauf/expose/expose/YLXZ5dvWzSAbGpliIquo5KZI4dpaWWHmaqblJeWjQ%3D%3D/> (10.11.2021).

Abb. 36: Aktuelle Wohnungsbauprojekte Graal-Müritz. Eigene Darstellung.

Abb. 37: Handlungsbedarfe aus dem Grundlagenthema „Wohnraum(-entwicklung)“. Eigene Darstellung.

Abb. 38: Strand und Ostsee in Graal-Müritz. Eigene Darstellung.

Abb. 39: Naturschutzgebiet Ribnitzer Großes Moor. Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern (Hrsg.) (2003): Die Naturschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern. Demmler Verlag. Schwerin. Stiftung Umwelt- und Naturschutz MV. Online abrufbar: <https://stiftung-naturschutz-mv.de/stiftungsflaechen/nsg-ribnitzer-grosses-moor> (10.11.2021).

Abb. 40: Rostocker Heide. Hanse- und Universitätsstadt Rostock Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde 2021a.

Abb. 41: Landschaftsschutzgebiet „Müritzer Wiesen“. Eigene Darstellung.

Abb. 42: Landschaftsschutzgebiet „Tabakswiese“. Eigene Darstellung.

Abb. 43: Schutzgebiete in und um Graal-Müritz. Eigene Darstellung.

Abb. 44: Rhododendronpark. Nikater. Online abrufbar: [https://de.wikipedia.org/wiki/Rhododendronpark\\_Graal-M%C3%BCritz#/media/Datei:Gaal-m%C3%BCritz\\_rhododendronpark1.jpg](https://de.wikipedia.org/wiki/Rhododendronpark_Graal-M%C3%BCritz#/media/Datei:Gaal-m%C3%BCritz_rhododendronpark1.jpg) (11.11.2021).

Abb. 45: Lage „Kurwald Ostseeheilbad Graal-Müritz“. Tourismus- und Kur GmbH. Online abrufbar: <https://www.graal-mueritz.de/kurwald/> (14.11.2021).

Abb. 46: Lageplan „Erlebnis Natur Graal-Müritz“. Eigene Darstellung.

Abb. 47: Verschiedene Stationen der „Erlebnis Natur Graal-Müritz“. Tourismus- und Kur GmbH. Online abrufbar: <https://www.graal-mueritz.de/kinder/> (11.11.2021).

Abb. 48: Schulhof Ostseegrundschule Graal-Müritz und Greenhouse School. Eigene Darstellung.

Abb. 49: „Aquadrom Waldstadion“. TSV Graal-Müritz. Online abrufbar: <https://www.facebook.com/tsvgraalmueritz/photos/%EF%B8%8F-tsv-graal-m%C3%BCritz-fsv-k%C3%BChlungsborn-heute-1500-uhr-aquadrom-waldstadion-graal-m%C3%BC/1224354221076990> (11.11.2021).



Abb. 50: Kleingartenverein in Graal-Müritz. Eigene Darstellung.

Abb. 51: Handlungsbedarfe aus dem Grundlagenthema „Grünräume und Wasserflächen“. Eigene Darstellung.

Abb. 52: Sturmflutschäden Graal-Müritz. Bernd Wüstneck. Online abrufbar: <https://www.nordkurier.de/mecklenburg-vorpommern/schwere-schaeden-nach-sturmflut-an-einigen-kuesten-mecklenburg-vorpommerns> (12.11.2021).

Abb. 53: Überschwemmte Tabakswiese 2011. Robert Grahn. Online abrufbar: <http://www.deutschefotothek.de/documents/obj/71228478> (12.11.2021).

Abb. 54: Waldbrandgefahrenkarte Graal-Müritz. Geoportal.MV. Online abrufbar: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php> (14.08.2021).

Abb. 55: Bühnen und Küstenwald als Hochwasserschutz in Graal-Müritz. Rico Ködder. Online abrufbar: [https://prevs.allefotografen.de/f9e87243ff488e20855daa0fc32850dd/medium\\_rk\\_06535.jpg?v=1609056261](https://prevs.allefotografen.de/f9e87243ff488e20855daa0fc32850dd/medium_rk_06535.jpg?v=1609056261) (12.11.2021). RyBee. Online abrufbar: <http://einfachnurschoen.blogspot.com/2012/03/lieblingsplatz-am-ostseestrand.html> (12.11.2021).

Abb. 56: Schöpfwerk Stromgraben. Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow-Küste“. Online abrufbar: <https://wbv-untere-warnow-kueste.de/projekte/stromgraben/> (12.11.2021).

Abb. 57: Photovoltaikanlage auf einem Graal-Müritzer Dach. Eigene Darstellung.

Abb. 58: Handlungsbedarfe aus dem Grundlagenthema „Klimawandel und Klimaanpassung“. Eigene Darstellung.

Abb. 59: Modal Split des Verkehrsaufkommens nach Raumtyp. BMVI 2019a.

Abb. 60: Landesstraße L 22 in Graal-Müritz. Eigene Darstellung.

Abb. 61: Übersichtsplan Mobilität und Erschließung. Eigene Darstellung.

Abb. 62: Bahnhof „Graal-Müritz“ und Bahnhof „Graal-Müritz Koppelweg“. Eigene Darstellung.

Abb. 63: Fußläufige Erreichbarkeit der Regionalbahn innerhalb von 15 Gehminuten. Eigene Darstellung.

Abb. 64: Fußläufige Erreichbarkeit der Bushaltestellen. Eigene Darstellung.

Abb. 65: „TUKI-Bahn“. Tourismus- und Kur GmbH. Online abrufbar: <https://www.graal-mueritz.de/tuki-bahn/> (14.11.2021).

Abb. 66: Fahrradverkehr Graal-Müritz. Eigene Darstellung.

Abb. 67: Querungshilfe über die L 22. Eigene Darstellung.

Abb. 68: Strandzugang. Eigene Darstellung.

Abb. 69: Handlungsbedarfe aus dem Grundlagenthema „Mobilität und Erschließung“. Eigene Darstellung.

Abb. 70: Übersichtsplan Wirtschaft. Eigene Darstellung.

Abb. 71: Kur- und Reha-Kliniken. Eigene Darstellung.

Abb. 72: Fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorger EDEKA, Penny und ALDI. Eigene Darstellung.

Abb. 73: Impressionen Einzelhandel, Gastronomie, Gewerbe in Graal-Müritz. Eigene Darstellung.

Abb. 74: Vergleich der verfügbaren Mbit/s in Prozent. Eigene Darstellung auf Grundlage von Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur 2021b.

Abb. 75: Umsetzungsphasen des Breitbandausbaus. Geoportal.MV. Online abrufbar: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php> (14.08.2021).

Abb. 76: Geförderte Ausbaugebiete Breitband in Graal-Müritz. DVZ Datenverarbeitungszentrum Mecklenburg-Vorpommern GmbH. Online abrufbar: <https://www.breitband-mv.de/breitbandausbau> (14.11.2021).

Abb. 77: Handlungsbedarfe aus dem Grundlagenthema „Wirtschaft“. Eigene Darstellung.

Abb. 78: Impressionen Beherbergungsangebot Graal-Müritz. Eigene Darstellung.

Abb. 79: Beherbergungsangebot Graal-Müritz. Eigene Darstellung.

Abb. 80: Anteile der Beherbergungsangebote an den Übernachtungszahlen 2018/19. Eigene Darstellung auf Grundlage von Anhang Xlc Touristische Statistiken.

Abb. 81: Verteilung der Aufenthaltsdauer nach Beherbergungsangebot 2018/19. Eigene Darstellung auf Grundlage von Anhang Xlc Touristische Statistiken..

Abb. 82: Strand und Seebrücke in Graal-Müritz. Eigene Darstellung.

Abb. 83: Strandpromenade. Eigene Darstellung.

Abb. 84: Aquadrom. Aquadrom Graal-Müritz GmbH & Co. Freizeit KG. Online abrufbar: <https://aquadrom.net/startseite-aquadrom/> und <https://www.aquadrom.net/jobs/> (14.11.2021).

Abb. 85: Touristinformatio n im Haus des Gastes. Eigene Darstellung.

Abb. 86: Handlungsbedarfe aus dem Grundlagenthema „Tourismus“. Eigene Darstellung.

Abb. 87: Besondere Orte für das Gemeindeleben. Eigene Darstellung.

Abb. 88: Haus des Gastes. Eigene Darstellung.

Abb. 89: Konzertpavillon im Rhododendronpark. Eigene Darstellung.

Abb. 90: Bäderbibliothek und Heimatmuseum in Graal-Müritz. Tourismus- und Kur GmbH. Online abrufbar: <https://www.graal-mueritz.de/baederbibliothek-graal-mueritz/> und <https://www.graal-mueritz.de/heimatmuseum-graal-mueritz/> (14.11.2021).

Abb. 91: Lukaskirche und zugehöriger Friedhof. Eigene Darstellung.

Abb. 92: Ostseegrundschule Graal-Müritz. Eigene Darstellung.

Abb. 93: Bürgertreff Onkel Bräsig. Eigene Darstellung.

Abb. 94: Rathaus Graal-Müritz. Assenmacher. Online abrufbar: [https://de.m.wikipedia.org/wiki/Datei:Graal-M%C3%BCritz\\_Ribnitzer\\_Stra%C3%9Fe\\_21\\_Rathaus.JPG](https://de.m.wikipedia.org/wiki/Datei:Graal-M%C3%BCritz_Ribnitzer_Stra%C3%9Fe_21_Rathaus.JPG) (14.11.2021).

Abb. 95: Büdner ei (links) und Bäderarchitektur (rechts) in Graal-Müritz. Eigene Darstellung.

Abb. 96: Handlungsbedarfe aus dem Grundlagenthema „Gemeindeleben und Ortsbild“. Eigene Darstellung.

Abb. 97: Übersicht Handlungsbedarfe. Eigene Darstellung.

Abb. 98: Stufensystem der Bauleitplanung. Eigene Darstellung.

Abb. 99: Bauflächen und Baugebiete gemäß Planzeichenverordnung. Eigene Darstellung auf Grundlage der PlanZV.

Abb. 100: Beispiele für ausstattungsbezogene Bodennutzung gemäß Planzeichenverordnung. Eigene Darstellung auf Grundlage der PlanZV.

Abb. 101: Beispiele für infrastrukturelle Bodennutzung gemäß Planzeichenverordnung. Eigene Darstellung auf Grundlage der PlanZV.

Abb. 102: Beispiele für umweltschutz- und freiraumbezogene Bodennutzungen gemäß Planzeichenverordnung. Eigene Darstellung auf Grundlage der PlanZV.

Abb. 103: Strategievarianten. Eigene Darstellung.

Abb. 104: „Übersicht Strategiebausteine“. Eigene Darstellung.

Abb. 105: „Strategiebaustein 1: Auswahl der möglichen Darstellungen“. Eigene Darstellung.

Abb. 106: „Strategiebaustein 2: Siedlungsflächen im Innen- und Außenbereich“. Eigene Darstellung.

Abb. 107: „Strategiebaustein 3: Detaillierung der Darstellungen“. Eigene Darstellung.

- Abb. 108: „Strategiebaustein 4: Ausgestaltung der Begründung“. Eigene Darstellung.
- Abb. 109: „Strategiebaustein 5: Hinweise für Beteiligungen“. Eigene Darstellung.
- Abb. 110: „Strategiebaustein 6: Anforderungen an die Verwaltung“. Eigene Darstellung.
- Abb. 111: Übersicht Strategieleitfäden. Eigene Darstellung.
- Abb. 112: Aufbau „Zukunftskonzept Graal-Müritz“. Eigene Darstellung.
- Abb. 113: Inhaltliche Ebenen „Zukunftskonzept Graal-Müritz“. Eigene Darstellung.
- Abb. 114: Wordcloud Zukunftsbild. Eigene Darstellung.
- Abb. 115: Leitziele und Themen für die zukünftige Ortsentwicklung Graal-Müritz. Eigene Darstellung.
- Abb. 116: Dem Leitziel 1 untergeordnete Themen und Handlungsbedarfe. Eigene Darstellung.
- Abb. 117: Leitprojekte und dadurch abgedeckte Handlungsbedarfe für Leitziel 1. Eigene Darstellung.
- Abb. 118: Dem Leitziel 2 untergeordnete Themen und Handlungsbedarfe. Eigene Darstellung.
- Abb. 119: Leitprojekte und dadurch abgedeckte Handlungsbedarfe für Leitziel 2. Eigene Darstellung.
- Abb. 120: Dem Leitziel 3 untergeordnete Themen und Handlungsbedarfe. Eigene Darstellung.
- Abb. 121: Leitprojekte und dadurch abgedeckte Handlungsbedarfe für Leitziel 3. Eigene Darstellung.
- Abb. 122: Dem Leitziel 4 untergeordnete Themen und Handlungsbedarfe. Eigene Darstellung.
- Abb. 123: Leitprojekte und dadurch abgedeckte Handlungsbedarfe für Leitziel 4. Eigene Darstellung.
- Abb. 124: Leitziele und Themen für die zukünftige Ortsentwicklung von Graal-Müritz. Eigene Darstellung.
- Abb. 125: Erster Schritt zur Prüfung der Darstellbarkeit von entwickelten Projekten und Maßnahmen im Flächennutzungsplan. Eigene Darstellung.
- Abb. 126: Projektbestandteile aus dem Leitprojekt „Bezahlbarer Mietwohnungsbau auf Bestandsflächen“. Eigene Darstellung.
- Abb. 127: Projektbestandteile aus dem Leitprojekt „Raum für die Jugend“. Eigene Darstellung.
- Abb. 128: Projektbestandteile aus dem Leitprojekt „Qualifizierung des Tourismus durch Ermittlung der Überlastungsgrenzen“. Eigene Darstellung.
- Abb. 129: Projektbestandteile aus dem Leitprojekt „Ankommen & genießen“. Eigene Darstellung.
- Abb. 130: Projektbestandteile aus dem Leitprojekt „Graal-Müritz ist voll: Langfristige Entwicklung von Bestandsflächen“. Eigene Darstellung.
- Abb. 131: Projektbestandteile aus dem Leitprojekt „Unsere Zukunft braucht NATUR“. Eigene Darstellung.
- Abb. 132: Projektbestandteile aus dem Leitprojekt „Raus aus der Isolation- Graal-Müritz verbinden“. Eigene Darstellung.
- Abb. 133: Projektbestandteile aus dem Leitprojekt „Beirat für Menschen mit Behinderung“. Eigene Darstellung.
- Abb. 134: Übersicht Leitprojekte und Projektbestandteile. Eigene Darstellung.
- Abb. 135: Zweiter Schritt zur Prüfung der Darstellbarkeit von entwickelten Projekten und Maßnahmen im Flächennutzungsplan. Eigene Darstellung.
- Abb. 136: Übersicht Projektbestandteile der Planungskategorie „organisatorische Daueraufgaben“. Eigene Darstellung.
- Abb. 137: Übersicht Projektbestandteile der Planungskategorie „strategische Planungen“. Eigene Darstellung.
- Abb. 138: Übersicht Projektbestandteile der Planungskategorie „projektorientierte Planungen“. Eigene Darstellung.

Abb. 139: Auswahlkriterien für die Einordnung in die Strategieleitfäden. Eigene Darstellung.

Abb. 140: Dritter Schritt zur Prüfung der Darstellbarkeit von entwickelten Projekten und Maßnahmen im Flächennutzungsplan. Eigene Darstellung.

Abb. 141: Vierter Schritt zur Prüfung der Darstellbarkeit von entwickelten Projekten und Maßnahmen im Flächennutzungsplan. Eigene Darstellung.

Abb. 142: Vorgehen zur Prüfung der Darstellbarkeit von entwickelten Projekten und Maßnahmen im Flächennutzungsplan. Eigene Darstellung.

Abb. 143: Projektbestandteile der Planungskategorie „organisatorische Daueraufgaben“, die nicht im Flächennutzungsplan darstellbar sind. Eigene Darstellung.

Abb. 144: Projektbestandteile der Planungskategorie „strategische Planungen“, die nicht im Flächennutzungsplan darstellbar sind. Eigene Darstellung.

Abb. 145: Projektbestandteile der Planungskategorie „projektorientierte Planungen“, die nicht im Flächennutzungsplan darstellbar sind. Eigene Darstellung.

Abb. 146: Projektbestandteile der Planungskategorie „projektorientierte Planungen“, die im Flächennutzungsplan darstellbar sind. Eigene Darstellung.

Abb. 147: „Übersicht Strategiebausteine“. Eigene Darstellung.

Abb. 148: Vorgehen zur Prüfung der Darstellbarkeit von entwickelten Projekten und Maßnahmen im Flächennutzungsplan. Eigene Darstellung.

Abb. 149: „Zukunftskonzept Graal-Müritz“ als erster Türöffner auf dem Weg zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Graal-Müritz. Eigene Darstellung.

Abb. 150: Zeithorizont für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Graal-Müritz. Eigene Darstellung.

Abb. 151: Bürgermeisterin Frau Dr. Benita Chelvier (hinten links), Elena Frühauf (vorne links), Bürgervorsteher Jörg Griese (hinten rechts) und Jessica Zander (vorne rechts) bei der Abschlussveranstaltung. Eigene Darstellung.

Abb. 152: Stimmen aus der Gemeinde zum „Zukunftskonzept Graal-Müritz“. Eigene Darstellung.

Deckblatt: Eigene Darstellung nach Reise-Da.de (2021): Graal-Müritz – Wellness- & Gesundheitsurlaub an der Ostsee. Hamburg.

Titelseite 1: Kapitel 1. Eigene Darstellung.

Zwischenseite 1: Kapitel 2. Eigene Darstellung.

Titelseite 2: Kapitel 2. Eigene Darstellung.

Titelseite 3: Kapitel 3. Eigene Darstellung.

Titelseite 4: Kapitel 4. Eigene Darstellung.

Zwischenbild 1: Grundlagenthema 1 Kapitel 4.1 Eigene Darstellung.

Zwischenbild 2: Grundlagenthema 2 Kapitel 4.2 Eigene Darstellung.

Zwischenbild 3: Grundlagenthema 3 Kapitel 4.3 Eigene Darstellung.

Zwischenbild 4: Grundlagenthema 4 Kapitel 4.4 Eigene Darstellung.

Zwischenbild 5: Grundlagenthema 5 Kapitel 4.5 Eigene Darstellung.

Zwischenbild 6: Grundlagenthema 6 Kapitel 4.6 Eigene Darstellung.

Zwischenbild 7: Grundlagenthema 7 Kapitel 4.7 Eigene Darstellung.



Titelseite 5: Kapitel 5. Eigene Darstellung.

Titelseite 6: Kapitel 16 Eigene Darstellung.

Titelseite 7: Kapitel 7. Eigene Darstellung.

Zwischenseite 2: Kapitel 7. Eigene Darstellung.

Titelseite 8: Kapitel 8. Eigene Darstellung.

Titelseite 9: Kapitel 9. Eigene Darstellung.

Schlussseite: Eigene Darstellung.

**Masterthesis**

Fachbereich Stadtplanung  
HafenCity Universität Hamburg

**Titel:**

Gemeinsam Zukunft gestalten zwischen  
Meer und Wald-  
Vorbereitung der Neuaufstellung des  
Flächennutzungsplans für die  
Gemeinde Graal-Müritz

**Elena Frühauf**

Matrikelnummer: 6030991  
elena.fruehauf@hcu-hamburg.de

**Jessica Zander**

Matrikelnummer: 6031254  
jessica.zander@hcu-hamburg.de

**Erstgutachter:**

Prof. Dr.-Ing. Thomas Krüger  
Leiter Arbeitsgebiet: Projektentwicklung und  
Projektmanagement in der Stadtplanung

**Zweitgutachter:**

Prof. Dr. Martin Wickel, LL.M  
Leiter Arbeitsgebiet Recht und Verwaltung

Abgabe: 01. Dezember 2021



Im Auftrag  
der Gemeinde  
Graal-Müritz

Gemeinsam **ZUKUNFT GESTALTEN**  
zwischen **MEER**  
und **WALD**



Ortsentwicklung Graal-Müritz