

V O R L A G E
zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung,
Umwelt und Wirtschaft
am 14.07.2016

Betr.: **Vorentwurf 2. Änderung Flächennutzungsplan**

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

Zu A)

Die 2. Änderung des FNP dient der Vorbereitung einer Baufläche für die Ergänzung des Wohnungsangebotes (Mietwohnungen) und für nicht störende gewerbliche Nutzungen (Dienstleistungsbereich). Im frühzeitigen Verfahren sollen insbesondere die Erfolgsaussichten einer Waldumwandelungsgenehmigung durch das Forstamt geklärt werden und die mit der Bodenschutzklausel des BauGB verbundenen planungsrechtlichen Anforderungen an die Umwandlung von Waldflächen abgearbeitet werden.

Die zusätzliche Baulandausweisung wird im Vorentwurf der Planänderung mit Entwicklungsproblemen begründet, die sich aus der Umnutzung von Wohnungen und kleineren Gewerbeeinheiten zu Ferienwohnungen, aus dem Bedarf der Fremdenverkehrsbetriebe nach Servicepersonal und aus der Altersstruktur der örtlichen Bevölkerung ergeben.

Im Vorentwurf wird dazu zwischen der Bebauung an der Ostseite des Birkenweges und dem Friedhofsweg eine 3,07 ha große Wohnbaufläche (W 12a) dargestellt. Das bestehende Pumpwerk und bestehende Regenwasserleitungen (Teile des Vorflutsystems „Graben 2“) werden dabei berücksichtigt.

Im Weiteren soll der Vorentwurf in die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gehen, um raumordnerische und ggf. sonstige städtebauliche Bedenken abzuklären, den erforderlichen Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung festzustellen und nach Möglichkeit bereits die Aussicht auf eine Waldumwandelungsgenehmigung zu erhalten. In Abhängigkeit von den Ergebnissen kann sodann über den Fortgang des FNP-Änderungsverfahrens und ggf. über den „Einstieg“ in das Aufstellungsverfahren zum B-Plan Nr. 27-15 entschieden werden.

Zu B)

Der Planinhalt und die Verfahrensweise entsprechen den hierzu ergangenen Beschlüssen vom 25.02.2016 und vom 28.04.2016.

Über den Vorentwurf der FNP-Änderung wird hiermit informiert.

Zu C)

Die Planungskosten werden durch die Gemeinde getragen. (ca. 10 T€, vgl. GV-Beschl. v. 25.02.16)

Zu D)

Die Prüfung der Umweltverträglichkeit erfolgt entsprechend den gesetzlichen Verfahrensvorschriften (§ 2 (4) BauGB, Umweltprüfung).

Zu E) Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft empfiehlt der Gemeindevertretung die Beschlussfassung:

Der Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung (Stand 04.07.16) wird zur Kenntnis genommen und zur Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1), 4 (1) BauGB.



Giese
Bürgermeister

Abstimmungsergebnis:

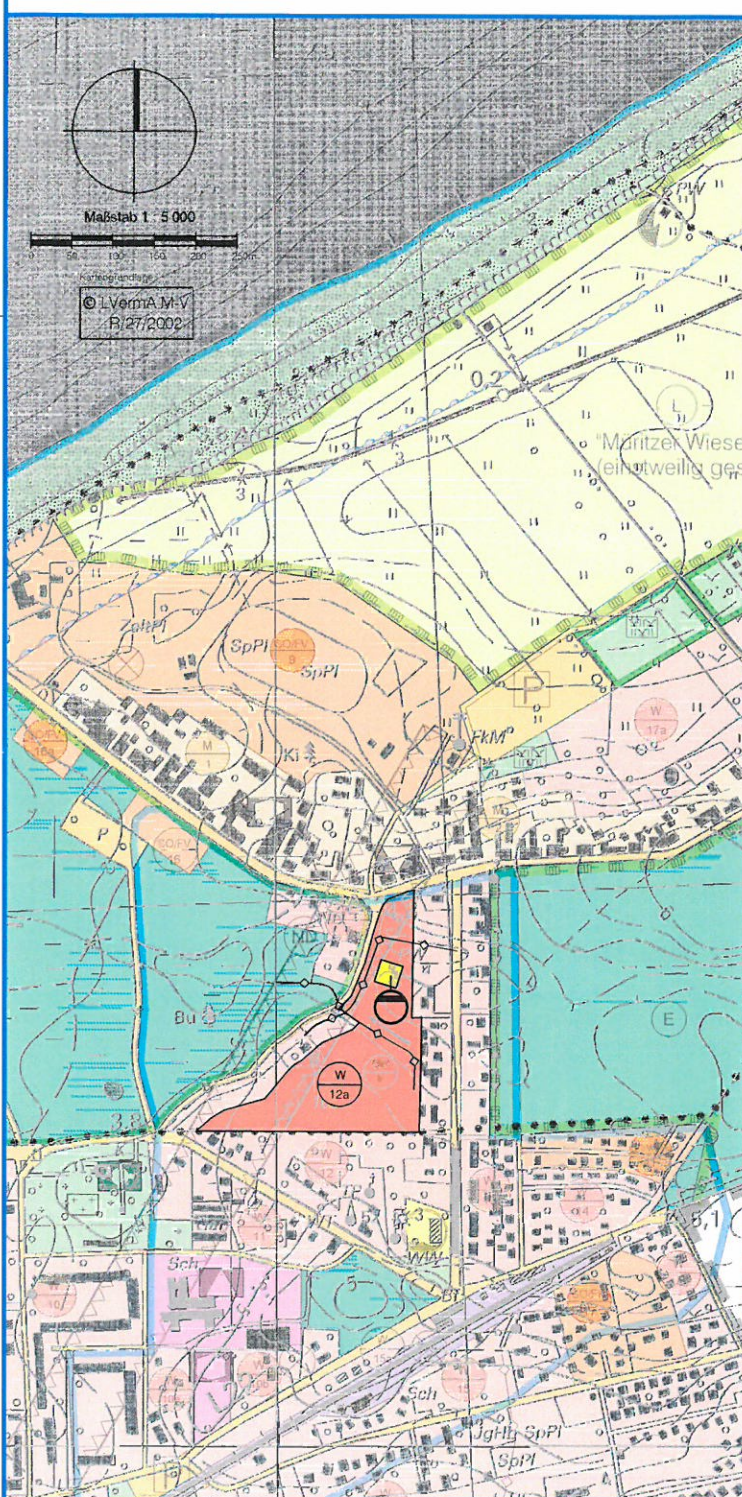
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

Davon anwesend: _____

Ja-Stimmen: _____

Nein-Stimmen: _____





Stimmenthaltungen: _____



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Gegenstand der 2. Änderung u des Flächennutzungsplans sind nur die schwarz bzw. farbig hervorgehobenen Darstellungen und die mit diesen verbundenen schwarzen Schrift- oder Planzeichen. Die fortgeltenden Darstellungen des Flächennutzungsplans i.d.F. der 1. Änderung sind abgeschwächt hinterlegt, sie sind nicht Bestandteil der 2. Änderung des Flächennutzungsplans.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
		(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
	Wohnbauflächen	(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN		
		(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)
	Flächen für Versorgungsanlagen	
Zweckbestimmung:		
	Abwasser	
HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN		
		(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
	unterirdisch, hier Vorflut (verrohrter Graben Nr. 2, WBV "Untere Warnow - Küste"	



Begründung

zur

2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Graal – Müritz

Landkreis Rostock

Graal - Müritz,

Giese, Bürgermeister

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:
ausgefertigt am:

Inhalt	Seite
I.1. Vorbemerkung	3
I.2. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen	3
I.3. Städtebauliche Bestandaufnahme / Planungsinhalt	5
I.4. Verkehr und Erschließung	6
I.5. Ausgleich von Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft	6
I.6. Flächenbilanz	6

I.1. Vorbemerkung

Der Flächennutzungsplan Graal - Müritz ist seit dem 10.11.97 als Teilflächennutzungsplan wirksam; einzelne Teilflächen wurden dabei durch den Genehmigungsbescheid vom 12.09.95 ausgenommen.

Am 01.08.2003 wurde die 1. Änderung/Ergänzung des Flächennutzungsplans nach Genehmigung vom 11.07.2003 wirksam. Teilflächen im Bereich Koppelweg / Gartenstraße, die Kleingartenanlagen beidseitig des Bahngleises sowie die Standorte ‚Seeblick‘ und ‚Fritz-Reuter-Heim‘ am Strandzugang Graal verblieben weiterhin aus dem Flächennutzungsplan ausgenommen.

Ein weiteres Änderungsverfahren, das auf die Tourismusentwicklung und die bauliche Einbeziehung der Müritzer Wiesen zielte, wurde nach der Vorentwurfsphase zunächst ausgesetzt und im Ergebnis eines Rechtsstreits über die Wirksamkeit der LSG-Verordnung „Müritzer Wiesen“ abgebrochen.

Die 2. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans erfolgt als planerische Reaktion auf festgestellte Verdrängungsprozesse durch Umnutzung von Wohnungen und kleineren Gewerbeeinheiten zu Ferienwohnungen und durch einen zunehmenden Anteil von Zweitwohnnutzungen im Wohnungsbestand im Gemeindegebiet. Die in der Folge fehlenden Unterbringungsmöglichkeiten für Servicepersonal und fehlende siedlungsintegrierte Ansiedlungsmöglichkeiten für kleine Dienstleistungsunternehmen erweisen sich als Entwicklungshemmnis für das in der Gemeinde wichtige Tourismusgewerbe. Die sich abzeichnende Verknappung von verfügbarem Dauerwohnraum (insbesondere Mietwohnungen) wirkt sich zudem nachteilig auf die Altersstruktur der örtlichen Bevölkerung aus.

I.2. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

Planungsziele:

Mit der 2. Änderung ihres F-Plans beabsichtigt die Gemeinde Graal-Müritz die Ausweisung einer zusätzlichen Baufläche für das Wohnen und kleine, nicht störende gewerbliche Nutzungen. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Behebung der vg. Entwicklungsprobleme geschaffen werden. Mit der Planänderung möchte die Gemeinde ihre Funktion als Wohnstandort stärken und zu einer Konsolidierung des Dienstleistungsgewerbes beitragen.

Planungserfordernis:

Die bisherige Entwicklungspolitik und Flächennutzungsplanung der Gemeinde war vorrangig auf die Nachfragesituation zur Bildung von Wohneigentum, auf die Schaffung von qualifizierten gewerblichen Beherbergungsangeboten und die Weiterentwicklung des Kur- und Rehaswesens sowie auf den Ausbau der örtlichen Gemeinbedarfsstrukturen ausgerichtet.

Mit der zurückgelegten Entwicklung im Tourismusbereich der Gemeinde und im Wettbewerb mit umliegenden Erholungsorten ist das Service- und Qualitätsbewusstsein der Gäste gestiegen. Das daraus abzuleitende betriebswirtschaftliche Erfordernis einer stärkeren Zielgruppenorientierung im Fremdenverkehrsgewerbe und einer marktgerechten Angebotsgestaltung durch profilierte und größere Betriebe (z.B. Wellness- oder barrierefreie Hotels, Marken- und Kettenhotellerie) setzt eine ausreichende Personalverfügbarkeit im Sektorservice voraus. Branchen- bzw. arbeitszeitbedingt ist damit notwendigerweise eine Wohnraumversorgung am Ort verbunden, die zzt. qualitativ und quantitativ nicht gewährleistet werden kann.

Gleichzeitig hat sich die Altersstruktur der Ortsbevölkerung in den zurückliegenden 20 Jahren gravierend gewandelt. Während der Einwohneranteil im familienbildenden Alter von 42 % auf aktuell 24 % der Gesamtbevölkerung sank, stieg der Anteil der über 50-jährigen Einwohner von 32 % auf derzeit 63 %¹. Diese Altersgruppenentwicklung mit einem zunehmenden Durchschnittsalter der Einwohner hat wesentlichen Einfluss auf die künftige Vitalität der Gemeinde. Der insoweit erkennbar abnehmende natürliche Generationswechsel weist auf das Erfordernis wohnungspolitischer Aktivitäten zur Erleichterung der Ansiedlung für jüngere Bevölkerungsgruppen hin. Dazu gehört eine verbesserte Nutzung bestehender Steuerungsinstrumente gegen die bestehenden Verdrängungstendenzen (z.B. Milieuschutzsatzung), die Bereitstellung zusätzlichen Wohnraums mit bedarfsgerechten Wohnungsangeboten v.a. im Mietwohnungsmarkt (Abbau des Angebotsproblems) und die Nutzung von Einflussnahmemöglichkeiten auf ein einkommensgerechtes Mietniveau.

Beide Nachfrageimpulse begründen einen zusätzlichen Bedarf am Wohnungsmarkt nach kleinen und mittleren Wohnungen mit einem gesicherten Anteil von Mietwohnungen.

¹ sisonline.statistik.m-v.de

Ein entsprechender Ausbau von Angeboten und Kapazitäten ist im bestehenden Siedlungsgefüge nicht mehr realisierbar, sondern erfordert die Erschließung zusätzlicher Flächen.

Die Inanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzten Flächen erfordert entsprechende Darstellungen im F-Plan (§ 5 (1) BauGB). Der Bereich zwischen der Wohnbebauung am Birkenweg und dem Friedhofsweg, der für die o.g. Entwicklung einer zusätzlichen Baufläche vorgesehen wird, ist derzeit als Fläche für Wald dargestellt und auch faktisch als Wald i.S.d. Landeswaldgesetzes anzusprechen. Das für die bezweckte Entwicklung erforderliche Baurecht kann demnach nicht aus dem FNP entwickelt werden und erfordert eine Planänderung (vgl. § 8 (2, 3) BauGB), die insbesondere der planerischen Vorbereitung einer Waldumwandlung aber auch der Abstimmung weiterer betroffener übergeordneter Belange (z.B. Trinkwasserschutz, Einbindung Schmutzwasserpumpwerk) und der Prüfung von Standortalternativen dient und deshalb nicht auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kleinräumig entschieden werden kann.

Rechtsgrundlagen:

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans wird auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. § 5 des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt. Für die Aufstellung und den Vollzug der 2. Änderung des F-Planes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 12. 2004 (BGBl. I S. 2414,), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 124 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

Vorgaben übergeordneter Planungen:

Raumordnung und Landesplanung:

Die Gemeinden sind durch § 1(4) BauGB verpflichtet, ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und im Regionalen Raumentwicklungsprogramm 2011 (RREP MM/R) als verbindliche Ziele (Z) und als Grundsätze (G), die bei planerischen Entscheidungen zu berücksichtigen sind, festgesetzt.

Die Gemeinde ist der Planungsregion Rostock zuzuordnen. Sie ist als Grundzentrum festgelegt (Z 3.2.2 (1) RREP, 3.2.3 LEP) und liegt im Mittelbereich des Oberzentrums Rostock in einem Tourismusschwerpunktraum an der Außenküste (G 3.1.3 RREP). In der Siedlungsentwicklung ist insoweit eine Neuausweisung von Bauflächen zulässig, die über den Eigenbedarf der Gemeinde hinausgehen kann und im Bereich des Wohnens auch Zuzugsinteressen auswärtiger Bürger berücksichtigt (G 4.1 (1) RREP). Der Vorrang der Innen- vor einer Außenentwicklung ist dabei zu beachten (Z 4.1 (2) RREP).

Die touristische Entwicklung der Gemeinde soll schwerpunktmäßig auf Maßnahmen der qualitativen Verbesserung und größeren Differenzierung des touristischen Angebotes und der Saisonverlängerung ausgerichtet werden (G 3.1.3 (2) RREP).

Die Gemeinde grenzt im Nordosten an das Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege 'NSG Ribnitzer Großes Moor', liegt selbst jedoch weder in einem Vorrang- noch in einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. (5.1. LEP M-V). Der Bereich der Müritzer Wiesen ist aufgrund seiner Höhenlage unterhalb des Bemessungshochwassers als "bedeutsamer Bereich für den Küsten- und Hochwasserschutz" zu interpretieren (5.3. LEP M-V). Die Planungsziele dieser FNP-Änderung werden von diesen Vorgaben nicht berührt.

Sonstige Planungen:

Die Gemeinde Graal-Müritz hat mit dem Leitbild und einem Maßnahmenprogramm im Rahmen ihres Tourismus- und Marketingkonzeptes beschlossen, zur Erzielung von nachhaltigen Nachfrageeffekten die Marktfähigkeit des Gastgewerbes zu sichern und zu entwickeln. Danach sollen mit höchster Priorität (in einer dreistufigen Skala) insbesondere profilierte Beherbergungsbetriebe (Marken- und Kettenhotellerie) mit Bettenkapazitäten von ca. 200 Betten unter Berücksichtigung umwelt- und landschaftsverträglicher Konzepte entwickelt werden. Diese sollen vorzugsweise mit Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten kombiniert werden.

I.3. Städtebauliche Bestandaufnahme / Planungsinhalt

Die Planungsentscheidungen, die der 2. Änderung des FNP zu Grunde liegen, dienen dazu, die derzeit festzustellenden städtebaulichen und entwicklungsstrukturellen Defizite im Wohn- und Dienstleistungsangebot des Ortes abzubauen, um nachteiligen Entwicklungen in der Altersstruktur der Bevölkerung vorzubeugen und den Tourismus als Haupterwerbszweig für die Einwohner und für das Gemeinwesen des Ostseeheilbades zu stärken (vgl. Pkt. I.1).

Dazu wird eine 3,07 ha große Fläche zwischen der Wohnbebauung am Birkenweg und dem Friedhofsweg als Wohnbaufläche dargestellt (WA 12a), die derzeit als Wald i.S.v. § 2 LWaldG M-V anzusprechen ist. Der Anlass der Planungsüberlegungen geht auf eine Entscheidung des OVG Greifswald zurück, nach der eine Bebauung auf einer zum Innenbereich gehörigen Waldfläche an der Birkenallee zulässig und eine Waldumwandelungsgenehmigung zu erteilen ist (B. v. 13.08.2012; 2 L 177/10).

Im Vollzug des Urteils wird aus Gründen des § 20 LWaldG M-V die Gewährleistung von Waldabstandsflächen erforderlich, die eine über das streitgegenständliche Grundstück hinausgehende Waldumwandlung erfordert und wesentliche Teilflächen der angrenzenden Waldfläche (Flst. 146/11) betrifft.

Weiterhin bestehen die Wohngebäude Friedhofsweg 1, 2a, b und 3 ohne einen ausreichenden Schutzabstand zu der Waldfläche auf Flst. 146/11, so daß die Umwandlung des Waldes hier eine Verringerung der vom Wald ausgehenden Gefahren brächte.

Da sich die besagte Waldfläche schlussendlich auch im Eigentum der Gemeinde bedindet, ist sie auch in besonderer Weise für die Umsetzung der vg. Planungsziele geeignet. Denn die Verwirklichung von Wohnungen, die nach Ausstattung und Größe einem bestimmten Angebotssegment v.a. am Mietwohnungsmarkt dienen sollen und zu moderaten Preisen angeboten werden können, erfordert über die Bereitstellung des erforderlichen Planungsrechts hinaus weitergehender Steuerungsinstrumente, die hier aufgrund der Eigentümerposition der Gemeinde gegeben sind.

Gemäß § 1a (2) BauGB wurde geprüft, inwieweit die Planungsabsicht durch Inanspruchnahme anderer Flächen im Gemeindegebiet umgesetzt werden kann, die nicht landwirtschaftlich oder als Wald genutzt sind. Betrachtet wurden dabei Flächenpotenziale

- nordöstlich der Straße Schwanenberg
- im Plangebiet „Müritz Mitte“ (B-Plan Nr. 5-6/7-95)
- im Bereich Gartenstraße / Koppelweg und
- im Plangebiet „KindernachSORgeeinrichtung“ (B-Plan Nr. 14/8-95).

I.4. Verkehr und Erschließung

Straßenverkehr:

Aus der Entwicklung eines ca. 3 ha großen Wohngebietes ergeben sich Auswirkungen auf den Verkehr durch den Quell- und Zielverkehr der zusätzlichen Bewohner und Nutzer der Bauflächen.

Die zu erwartende zusätzliche Verkehrsmenge wird unter der Annahme einer 3-geschossigen, offenen Mehrfamilienhausbebauung mit einer kleinteiligen Wohnungsstruktur unter Berücksichtigung einer entsprechenden Baudichte/Bauweise und von für den Siedlungsraum durchschnittlichen Fahrtenhäufigkeiten mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen von $DtV = 589 \text{ Kfz/d}$ prognostiziert (Spitzenstunde: 44 Kfz/h). Diese Abschätzung wurde anhand der ‚Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen‘ (FGSV, 2006) vorgenommen.

Die Verkehrsmenge entspricht 8 % des derzeitigen Aufkommens auf der Ortsdurchfahrt der L 22 und berührt nicht deren Leistungsfähigkeitsgrenze. Die Verkehrszunahme ist deshalb nicht als erheblich zu bewerten.

Die öffentlichen Anlagen für den ruhenden Verkehr sowie die Fußgänger- und Radverkehrsanlagen werden durch die Bauflächenentwicklung nicht beeinträchtigt.

Ver- und Entsorgung:

Trinkwasser:

Die Trinkwasserversorgung der neu überplanten Baugebiete kann mit dem vorhandenen Primärversorgungsnetz abgesichert werden. Die Erschließung des Baugebietes ist im Rahmen der weiteren Planung zu regeln.

Schmutzwasser:

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das Hauptpumpwerk Graal – Müritz in die Kläranlage Körkwitz. Die Erschließung der Baugebiete ist im Rahmen der weiteren Planung zu regeln.

Regenwasser:

Das Erfordernis einer Regenwasserableitung (Anschluss an die vorhandene Kanalisation) ist im Rahmen der weiteren Planung zu ermitteln. Vorrangig - bei entsprechender Eignung des Baugrundes und ausreichenden Grundwasserflurabständen - ist das Regenwasser zu versickern.

I.5. Ausgleich von Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zu dieser Planung wurde frühzeitig eine überschlägige Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach der Methodik des LUNG² entsprechend der Broschüre „Hinweise zur Eingriffsregelung“ erarbeitet.

Darin wurden zunächst diejenigen Eingriffe berücksichtigt, die aufgrund von Biotopbeseitigungen mit Funktionsverlusten durch die Bebauung bisher unverbauter Bereiche zu erwarten sind.

Es wird eine grobe Bestimmung vorgenommen, mit welchem Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen und –flächen bei der Realisierung der Planungsziele zu rechnen ist. Danach ergibt sich Kompensationserfordernis in Höhe eines Flächenäquivalents von 180.000 m². Der Umfang ist vordergründig auf die lange Reproduktionsphase von Waldbeständen zurückzuführen.

Mit weiterem Verfahrensfortschritt ist ein grober Lösungsansatz über die Kompensation der Eingriffe aufgrund der Planung darzulegen.

I.6. Flächenbilanz

	ha
Bauflächen gesamt	3,07
Wohnbauflächen gesamt / (neu)	3,07
Versorgungsflächen gesamt	0,08
Schmutzwasserpumpwerk	1,03
Gesamt	3,15

Tabelle 1: Flächenbilanz

² LUNG, Heft 3 06/1999