

**Gemeinde Graal – Müritz, B-Plan „Birkenallee “
Rentierlichkeitsabschätzung**

Die Gemeinde will die bestehende Baulücke Birkenallee 27/29/31 schließen und in diesem Zusammenhang auch eine Bebaubarkeit des Flst. 146/11 prüfen. Nach Abstimmung mit der Forstbehörde setzt dies die Aufstellung eines B-Plans voraus.

Ausgehend

- a) von dem Gerichtsbeschluss v. 13.08.12, der die Forstbehörde nur zur Erteilung einer Waldumwandlungsgenehmigung für das Bauvorhaben Köpp (Flst. 146/2) verpflichtet, die Frage des Waldabstands dabei jedoch offen lässt und
- b) von der Position der Forstbehörde, die aus dem Gerichtsbeschluss keine Verpflichtung für eine Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstands (30 m zu Bebauungen) ableitet,

ist die Einhaltung des Waldabstandes nur durch Waldumwandlung erreichbar.

Vorrangiges Planungsziel ist damit die Umwandlung von Wald in Bauland.

Für die Abgrenzung des Plangebietes bestehen 2 Varianten:

Minimalvariante: Flst. 145, 146/3 und östl. Teil des Flst. 146/11 (Lückenschließung Birkenallee)

Maximalvariante: Flst. 145, 146/3 und Gesamt-Flst. 146/11 (Bebauung Friedhofsweg und Birkenallee)

Zur Bestimmung einer Vorzugsvariante soll das Kosten-Nutzen-Verhältnis der Maximalvariante beurteilt werden. Als Kostenverteilungsmaßstab werden die Kosten der Waldumwandlung als Ausdruck der Begünstigung herangezogen. Auf eine differenzierte Darstellung für die Flst. 145 und 146/11 wird verzichtet (beide im Gemeindeeigentum).

Flst.	145	146/2	146/3	146/11	Gesamt
m ² im Geltungsbereich	1.016	0	1.025	5.887	7.928
m ² überbaubar*	1.016	1.025	719	4.397	
€ Waldersatzabgabe	2.600,00	0	2.600,00	14.933,00	
€ Kostenzuordnung**	± 0	+ 1.204,00	+ 1.204,00	- 2.408,00	
€ grundstücksbezog. Umwandlungskosten	2.600,00	1.204,00	3.804,00	12.525,00	20.133,00
Verteilungsmaßstab	12,9 %	6,0 %	18,9 %	62,2 %	100 %
€ Kosten F-/ B-Plan	4.823,00	2.243,00	7.067,00	23.257,00	37.389,00
Kosten AFB***	387,00	180,00	567,00	1.866,00	3.000,00

Kosten Vermessung Bäume***	387,00	180,00	567,00	1.866,00	3.000,00
-------------------------------	--------	--------	--------	----------	----------

€ grundstücksbezog. Gesamtkosten	8.197,00	3.807,00	12.005,00	39.514,00	63.522,00
-------------------------------------	----------	----------	-----------	-----------	-----------

€ grundstücksbezog. Wertsteigerung ****	153.545,00	0	153.545,00	881.873,00	1.188.963
--	------------	---	------------	------------	-----------

*) nach Abzug verbleibender Waldabstandsfläche (sh. Übersichtsplan grün umrandete Fläche)

***) Die Umwandlung des östlichen Teils aus Flst. 146/11 (1.899 m², sh. Übersichtsplan: rot umrandete Fläche) begünstigt gleichermaßen die beiden privaten Flst. 146/2, 146/3, die ohne diese Umwandlung wegen des gesetzlichen Waldabstandes nicht selbständig bebaubar wären. Die hierauf entfallenden Umwandlungskosten werden deshalb zu 50% dem Flst. 146/11 und zu je 25% den Flst. 146/2, 146/3 zugeordnet.

****) geschätzte Beträge

*****) 150,00 €/m² Wohnbauland ./ 0,20 €/m² Wald = 149,80 €/m² (Gutachterausschuss LRO / 2013);

abziehen sind Baufreimachungskosten (Waldrodung) und für das Flst. 146/11 ggf. Erschließungskosten