

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
 Freie Landschaftsarchitektin bdla
 Dipl. Ing. Lars Hertelt
 Freier Stadtplaner und Architekt
 Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
 Freier Stadtplaner und Architekt dwb
 Partnerschaftsgesellschaft
 Mannheim PR 100023
 76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
 Tel: 0721 378564
 Fax: 0721 568 888 81
 18439 Stralsund, Frankendamm 5
 Tel: 03831 203496
 Fax: 03831 203498
 www.stadt-landschaft-region.de
 info@stadt-landschaft-region.de

**Abwägungsvorschlag
 Stellungnahmen im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB und § 2 BauGB zum Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5-6-7-94 „Müritz Mitte“ der Gemeinde Graal Müritz**

1) Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

1.1) Landkreis Rostock

I.

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Schreiben vom 20.10.2015</u> Mit der 6. Änderung des B-Plans Nr. 5.6-7-94 sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine nachträgliche baurechtliche Legalisierung von Ferienwohnung in allgemeinen Wohngebieten bzw. Mischgebieten durch die Gemeinde Graal-Müritz geschaffen werden.</p>	<p>Sachdarstellung ist zutreffend.</p>
<p>Der B-Plan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Gemeinde setzt sich im Entwurf der Begründung mit den Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens auseinander. Allerdings wird hierbei nur auf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO abgestellt. Die in § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB genannten Ausschlussgründe für ein beschleunigtes Verfahren werden von der Gemeinde im Entwurf der Begründung nicht betrachtet.</p>	<p>Die in Satz 4 (Vorhaben mit UVP-Pflicht) und 5 (Natura 2000 Gebiete) genannten Punkte sind nicht relevant, es erfolgt eine diesbezügliche Ergänzung in der Begründung.</p>

II.

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p>Die Gemeinde beabsichtigt mit dem sonstigen Sondergebiet Fremdenverkehr und Wohnen ein Gebiet für das dauerhafte Wohnen und das Ferienwohnen zu entwickeln. Im Entwurf der Begründung stützt sich die Gemeinde maßgeblich auf das Urteil des OVG Lüneburg vom 18.09.2014 (1 KN 123/12) und sieht darin die rechtliche Legitimation für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung.</p>	<p>Das Urteil bestätigt allgemein die Festsetzungsmöglichkeit einer Mischung fremdenverkehrlicher Nutzungen einschließlich des Ferienwohnens mit Wohnnutzung. Zudem werden wertvolle Hinweise betreffend des Störpotenzials von Freizeitwohnen im Sinne des § 10 in Abgrenzung zu üblichen innerörtlichen Ferienwohnungen in Erholungsorten gegeben. Weitergehende Schlüsse werden nicht gezogen.</p>

<p>Das Urteil erscheint wenn überhaupt dann nur bedingt auf die städtebauliche Situation der Gemeinde Graal-Müritz übertragbar zu sein.</p> <p>Gegenstand des Urteils war ein Bebauungsplan auf der ostfriesischen Insel Borkum. Im Gegensatz zur Gemeinde Graal-Müritz bezieht sich das Urteil nicht auf bestehende allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete, sondern auf eine bauliche Bestandssituation im Fremdenverkehrsbereich. In dem besagten Bebauungsplan war Sondergebiet Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung festgesetzt. Die Fremdenbeherbergung stand in diesem B-Plan im Vordergrund. Daneben wurden Betriebswohnungen und sonstigen Wohnungen für Einheimische durch das OVG als zulässig angesehen.</p> <p>Mit der vorgelegten 6. Änderung des B-Plans Nr. 5.6-7-94 soll dagegen ein „Wohnen-Ferienwohnen-Mischgebiet“ geschaffen werden, dass sich aus Sicht des Landkreises Rostock mit dem Urteil des OVG Lüneburg nicht vergleichen lässt.</p>	<p>s.o.</p>
---	-------------

III.

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p>Ausgehend von § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO sind für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.</p>	<p>Aussage ist bekannt.</p>
<p>Der vorgelegte Entwurf der 6. Änderung des B-Plans Nr. 5.6-7-94 enthält lediglich in der Planzeichenerklärung die Erläuterung eines „Sonstigen Sondergebiete (§ 11 BauNVO) hier Fremdenverkehr und Wohnen“. Die für sonstige Sondergebiete notwendige Zweckbestimmung und die in diesen Sondergebieten abschließende Festsetzung der zulässigen Nutzung fehlen im vorgelegten Entwurf. Regelmäßig erfolgt dieses im Teil B - Text.</p>	<p>Aussage ist unverständlich. Die Änderung erfasst neben der Planzeichnung auch den Teil B, der gemäß der Unterlagen um folgenden Passus ergänzt wird:</p> <p>1.1a) SO F+W: Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO, hier: Sondergebiet „Fremdenverkehr und Wohnen“</p> <p>Das Sondergebiet „Fremdenverkehr und Wohnen“ dient gleichwertig touristischen Nutzungen und dem Wohnen.</p> <p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienhäuser/Ferienwohnungen, - Wohngebäude, - Räume und Gebäude für freie Berufe. <p>Ausnahmsweise zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
<p>Der § 11 BauNVO ermöglicht über die Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 BauNVO hinaus die Festsetzung von sogenannten sonstigen Sondergebieten, ohne diese nach Zweckbestimmung und nach den in ihnen zulässigen Nutzungen vorzugeben, wie dies für die Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 BauNVO der Fall ist. Die Möglichkeit zur Darstellung und Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets ist jedoch nur unter bestimmten, begrenzten Voraussetzungen zulässig. Erforderlich ist, dass</p>	<p>Die rechtlichen Anforderungen sind der Gemeinde bekannt. Das Sondergebiet „Fremdenverkehr und Wohnen“ unterscheidet sich schon angesichts des Umfangs der fremdenverkehrlichen Nutzungen (gleichwertig) von den Wohngebieten, da dort das Wohnen überwiegen oder zumindest vorwiegen muss. Zudem unterscheidet sich das SO F + W durch den gegenüber den Wohngebieten (§§ 3, 4 BauNVO) erweiterten Nutzungsartenkatalog. Mit der spezifischen Mischung von fremdenverkehrsbezogenen Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, Ferienwoh-</p>

<p>sich das Sondergebiet „von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet“. Ein in diesem Sinne wesentlicher Unterschied liegt vor, „wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt“.</p> <p>Dabei ist maßgeblich, dass das Sondergebiet nach seiner Zweckbestimmung einen Gebietscharakter aufweist, der sich von denen anderer Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Zu den wesentlichen Unterschieden gehört auch, dass Sondergebietsfestsetzungen nicht zu einer Umgehung des grundsätzlichen Typenzwangs der BauNVO, die auch Ausfluss einer sachgerechten Inhaltsbestimmung des Eigentums ist, führen dürfen.</p>	<p>nungen) und Wohnungen wird auch der Charakter eines Mischgebiets regelmäßig nicht erreicht, da die „klassischen“ gewerblichen Nutzungen (Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe) fehlen.</p>
<p>Der § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO erweitert somit nicht beliebig die Festsetzungsmöglichkeiten des Katalogs der Baugebiete, etwa weil es städtebaulich erwünscht sein könnte (unzulässig daher auch ein Mischgebiet besonderer Art für Wohn-, Ferien- und Kleinsiedlungszwecke, BVerwG Urt. v. 18.2.1983 -4C 18.81). Seitens des Landkreises Rostock wird die Möglichkeit für die Festsetzung eines Sondergebiets, dass nur ein gleichberechtigtes Wohnen/Ferienwohnen nach § 11 BauNVO regeln soll, nicht gesehen.</p>	<p>Zulässig aber ist nach BVerwG (Urt. v. 29.09.1978 - 4 C 30.76) ein Kurgebiet mit Fremdenverkehr und Wohnen: Das „Gebiet soll nach dem Willen der beigeladenen Gemeinde in eigenartig gemischter Weise einerseits der Wohnnutzung und andererseits einer spezifischen gewerblichen Nutzung, nämlich der Nutzung durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes u.ä., dienen. Das ist eine bauliche Nutzung, die ihrer Art nach unter keine der in den §§ 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen fällt.“</p> <p>Dass Kleinsiedlungen in einer von Fremdenverkehr und Wohnen geprägten Umgebung (Seebad) städtebaulich nicht unbedingt verträglich sind, bedarf wohl keiner weiteren Erörterung.</p>

IV.

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p>Auch wenn sich die baulichen Anlagen für das Dauerwohnen und das Ferienwohnen von der baulichen Ausstattung kaum unterscheiden, ist die Unterscheidung hinsichtlich des Störgrades aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsinteressen (Ruhebedürfnis durch die Dauerwohnnutzung einerseits und Freizeitaktivitäten, oft auch nachts durch die Ferienwohnnutzung andererseits) oft erheblich. Dieses tritt insbesondere dann auf, wenn die Feriengäste sich selbst überlassen werden, ohne das eine soziale Kontrolle durch einen Vermieter oder eine die Vermietung der Ferienwohnung betreuende Person, die in dem Gebäude dauerhaft wohnt, sichergestellt werden kann.</p> <p>Die städtebaulichen Spannungen, in Gebäuden mit mehreren Wohnungen, die oft auch noch unterschiedliche Eigentümer haben, begründen dann regelmäßig die planungsrechtliche Unzulässigkeit des Ferienwohnens in den Wohngebieten.</p>	<p>Das Ostseebad Graal-Müritz ist auf Erholungsurlaub ausgelegt. Die Durchsetzung von Ruhezeiten ist daher gerade auch im Interesse der Urlauber sicherzustellen. Es handelt sich bei den typischen Urlaubern des Ostseebades nicht um ein großstädtisches Publikum, das primär zum „Abfeiern“ in den Urlaub fährt. Schließlich ist für das prädikatisierte Ostseeheilbad Graal-Müritz gemäß § 2(2) Kurortgesetz M-V Voraussetzung, dass „die Lärmmission ... die Möglichkeiten der Vorbeugung gegen Krankheiten und deren Heilung oder Linderung nicht beeinträchtigen“ dürfen. Dies gilt gerade für die fremdenverkehrlich geprägten Bereiche des Ortes.</p> <p>Die Auswirkungen von Ferienwohnungen sind dabei allgemein nicht zu vergleichen mit denen von klassischen Freizeitwohngelegenheiten wie Campingplätzen oder Feriendörfern außerhalb der Ortslagen, bei denen das Leben - soweit es die Witterung gestattet - weithin im Freien stattfindet. Deutlich wurde dies im Urteil des OVG Lüneburg vom 18.09.2014 (1 KN 123/12) hervorgehoben (RNr. 28): „Diese Besonderheit gilt für Ferienwohnungen in weitaus geringerem Umfang. Aufgrund der typischerweise eng begrenzten Außenwohnbereiche findet das Leben mehr innerhalb der Wohnung statt, sodass es im Hinblick auf den Störungsgrad keiner generellen Tren-</p>

	<p>nung bedarf. Besonderheiten des Einzelfalls kann unter Rückgriff auf § 15 Abs. 1 BauNVO Rechnung getragen werden. ... Daraus folgt, dass es nicht die Erholungsnutzung bzw. das Erholungswohnen als solche(s), sondern die Besonderheiten der in § 10 BauNVO bezeichneten Gebiete sind, die eine Mischung der dort ausdrücklich genannten Nutzungen mit der Wohnnutzung verwehren.“</p> <p>Einzelne Entgleisungen sind ein Fall für die Ordnungsbehörden. Auch wenn individuelles Fehlverhalten sowohl bei Ferienwohnnutzung wie bei Wohnnutzung nie ganz ausgeschlossen werden kann, darf dies aber nicht im Sinne einer typisierenden Betrachtung verallgemeinert werden.</p>
--	--

V.

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Der Entwurf wurde noch nicht als Satzung über die 6. Änderung des B-Plans Nr. 5.6-7-94 durch die Gemeinde bezeichnet. Auch die Rechtsgrundlagen, Nordpfeil und Verfahrensvermerke fehlen. Im Satzungsexemplar ist diese grundsätzlich vorzunehmen.	Hinweis wird für die auszufertigende Satzungsfassung berücksichtigt.

VI.

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Die Planzeichenverordnung regelt eindeutig die Verwendung von Planzeichen in Bauleitplänen. Bei der Verwendung von farbigen Planzeichen trifft dieses auch auf die Farbe der betreffenden Planzeichen zu. Die Farbwahl für die im Entwurf der 6. Änderung des B-Plans Nr. 5.6-7-94 sonstigen Sondergebiete entspricht nicht der Farbvorgabe der Planzeichenverordnung und kann zu Verwechslungen mit anderen Baugebieten führen.	Hinweis wird berücksichtigt.

VII.

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Ausgehend von § 2a BauGB ist dem Bauleitplan eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens unter anderem die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans dazulegen. Die Begründung der 6. Änderung des B-Plans Nr. 5.6-7-94 ist um Aussagen zum Artenschutz zu ergänzen.	<p>Aussagen zum Artenschutz sind nicht erforderlich, da das Gebiet zu 100% bebaut ist und die Bebauung physisch nicht geändert werden sollen. Die reine Nutzungsänderung (ohne Änderung der bestehenden Bebauung) ist in der Regel nicht geeignet, sich auf die Belange des Artenschutzes erheblich auszuwirken.</p> <p>Allgemein gilt der Leitsatz des Urteils vom 20.03.2013 des VGH Baden-Württemberg – Az. 5S 1126/11: „Bei einer Bebauungsplanänderung sind in der Abwägung nur schutzwürdige Belange einzustellen, die gerade durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind demgegenüber grundsätzlich nicht mehr in den Blick zu nehmen und gegen- und untereinander abzuwägen“; vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 13.11.2012 – 4 BN 23.12 und Beschl. V. 06.03.2013v – 4 BN 39.12.“</p>

2) Behörden ohne Anregungen und Hinweise

- keine

3) benachbarte Gemeinden mit Anregungen und Hinweise

Hansestadt Rostock

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Planungsziel: Für die Sicherung der ursprünglichen Planungsziele der Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz wird für das bisherige Allgemeine Wohngebiet ein Gebietscharakter aufnehmendes Sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr und Wohnen“ festgesetzt. Gegenüber dem bisherigen Nutzungskatalog entfallen für die bisherigen WA-Gebiete lediglich die Anlagen für Verwaltungen.	Sachdarstellung ist zutreffend.
Beurteilung: Die Hansestadt Rostock wird in Ihren Belangen nicht beeinträchtigt und sieht Ihre Interessen gewahrt.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.1) benachbarte Gemeinden ohne Anregungen und Hinweise

- Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten
- Gemeinde Gelbensande
- Gemeinde Ostseebad Dierhagen

4) Amt für Raumordnung und Landesplanung REGION ROSTOCK

Anregungen und Bedenken	Abwägung
1. Planungsinhalt Anpassung an die aktuelle Rechtslage durch Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „Fremdenverkehr und Wohnen“ anstelle des Allgemeinen Wohngebietes bzw. Mischgebietes zur Sicherung eines Planungsziels der Ursprungsplanung, der als Ausnahme zulässigen Beherbergungsbetriebe (Ferienwohnungen). Ergänzend Anpassung der Baugebietsabgrenzungen sowie der Baufenster der Bestandsbebauung. Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 2,93 ha, von denen ca. 2,00 ha mit der Änderung überplant werden.	Sachdarstellung ist zutreffend.
2. Beurteilungsgrundlagen Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5-6.7-94 der Gemeinde Graal Müritz „Müritz Mitte“ wird raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramms M-V (LEP M-V) vom Mai 2005 und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) beurteilt. Die Gemeinde Graal-Müritz wird im RREP, Programmsatz Z 3.2.2 (1), als Grundzentrum festgelegt. Die Grundkarte der räumlichen Ordnung weist für das Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet Tourismus (Tourismusschwerpunktraum an der Küste) entsprechend der Programmsätze G 3.1.3 (1)/(2) aus. Weiterhin ist in der Grundkarte für den Planbereich	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

und darüber hinaus ein Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz entsprechend Programmsatz G 5.3 (1) ausgewiesen. In den Vorbehaltsgebieten Küsten- und Hochwasserschutz soll bei allen Planungen und Maßnahmen die potenzielle Hochwassergefährdung berücksichtigt werden.	
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Graal-Müritz stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar und soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.	Sachdarstellung ist zutreffend.
3. Ergebnis der Prüfung Erfordernisse der Raumordnung stehen den Planungszielen der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5-6.7-94 der Gemeinde Graal-Müritz „Müritz Mitte“ nicht entgegen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die angestrebte Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes für „Fremdenverkehr und Wohnen“ halte ich jedoch bauplanungsrechtlich für bedenklich. Diesbezüglich verweise ich ausdrücklich auf die Ausführungen im Handlungsleitfaden des Ministeriums für Wirtschaft, Bau und Tourismus Mecklenburg-Vorpommern vom 10.07.2014. Dort heißt es wörtlich: „Wegen der Unvereinbarkeit einander ausschließender Nutzungsarten wie „Wohnen und Ferienwohnen“ oder „Tourismus und Wohnen“ ist es daher den Gemeinden versagt, mit einem Bebauungsplan ein Sondergebiet (§ 10 oder § 11 BauNVO) auszuweisen, in dem diese Nutzungsarten zusammen festgesetzt werden...“	Die Aussagen hinsichtlich der Unzulässigkeit eines Nutzungsmixes aus Ferienwohnen und Dauerwohnen in einem SO nach § 11 BauNVO sind unzutreffend, was in der Begründung umfangreich ausgeführt wird. Ein Urteil, dass die Unverträglichkeit von Wohnen und Fremdenverkehr einschließlich Ferienhäuser/ Ferienwohnungen feststellt, gibt es weder vom OVG Greifswald noch von Oberverwaltungsgerichten anderer Bundesländer oder vom BVerwG. Auf das die Sicht der Gemeinde stützende Urteil des OVG Lüneburg vom 18.09.2014 (1 KN 123/12) wurde ausführlich Bezug genommen. Der Handlungsleitfaden zur bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit von Ferienwohnungen, herausgegeben vom Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus M-V, ist für die gemeindliche Bauleitplanung nicht bindend, da es sich beim Bauplanungsrecht um Bundesrecht handelt, dessen Auslegung den Gerichten vorbehalten ist.
Ich empfehle der Gemeinde deshalb, nach geeigneteren Lösungsmöglichkeiten zu suchen, oder die Planung ruhen zu lassen, bis der Bund aufgrund der Bundesrats-Initiative des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Änderung der Baunutzungsverordnung für Ferienwohnungen hinsichtlich der planungsrechtlichen Steuerung touristischer Mischstrukturen in Wohn- und Sondergebieten entschieden hat.	s.o. Die Planung berücksichtigt die derzeitige Rechtslage. Sollte sich die Rechtslage durch Änderung der BauNVO oder durch ein neues Urteil zur planungsrechtlichen Einschätzung des Ferienwohnens ändern, wird die Planung evtl. angepasst werden müssen. Dies kann aber kein Argument sein, die städtebaulichen Planungsziele nicht mit den derzeit zu Verfügung stehenden Mitteln umzusetzen – zumal zu berücksichtigen ist, dass eine geänderte BauNVO erst einmal nur für neue Pläne gilt.

5) Stellungnahmen der Öffentlichkeit

5.1) Reiner u. Eveline Kelling, Forellenweg 1b, 18181 Graal-Müritz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes 5-6.7-94 „Müritz-Mitte“ nebst Begründung erheben wir Einwände.	Die Eigentumswohnung des Einwandgebers liegt im Änderungsbereich, so dass eine Betroffenheit besteht.
Im Jahr 2001 erwarben wir in Graal-Müritz, Forellenweg 1b eine Eigentumswohnung als Alterswohnsitz.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Nutzung als Wohngebäude ist und bleibt uneingeschränkt zulässig.

<p>Mit Erreichen des Rentenalters verzogen wir von Berlin nach Graal-Müritz. Dabei vertrauten wir auf den rechtsverbindlichen B-Plan „Müritz-Mitte“, in dem der Forellenweg im „Allgemeinen Wohngebiet“ ausgewiesen ist und das gewerbliche Vermieten von Ferienwohnungen nicht erlaubt ist. Diese Auffassung wurde in einem Urteil des OVG Greifswald aus dem Jahr 2007 bestärkt.</p>	<p>Das Urteil des OVG Greifswald 28. Dezember 2007 - Az. 3 M 190/07 beschäftigte sich mit einem Bebauungsplan, in dem abweichend von Regelkatalog des § 4 BauNVO eine ausnahmsweise Beherbergungsnutzung ausdrücklich ausgeschlossen war, so dass eine Ferienwohnnutzung, auch wenn man sie als Beherbergungsbetrieb oder sonstigen Gewerbebetrieb ansehen wollte, auch unter diesem Aspekt ausgeschlossen ist. Es ist unzulässig, das damalige Urteil mit dem Wissen um die heutige Rechtsprechung zu verkürzen.</p>
<p>Durch die beabsichtigte Umwandlung des „Allgemeinen Wohngebietes“ in ein „Sondergebiet Fremdenverkehr und Wohnen“ werden die bisher illegal betriebenen Ferienwohnungen legalisiert. Das führt zwangsläufig zu einer weiteren Umwandlung von Zweitwohnungen in Ferienwohnungen.</p>	<p>Gemäß 1.2 der Begründung ist Planungsziel die Zulassung von Ferienwohnungen für einen eingeschränkten Teilbereich des ursprünglichen Wohngebiets. Die Aussage, damit würden zusätzliche Ferienwohnungen entstehen, ist eine nicht weiter belegte Vermutung.</p> <p>Grundsätzlich fordert der Bebauungsplan für den Änderungsbereich eine Gleichwertigkeit der beiden Nutzungen Fremdenverkehr und Wohnen. Dabei ist in der Umsetzung darauf zu achten, dass sich die spezifische Nutzungsmischung nicht zugunsten einer der Nutzungen auflöst. Nach § 15 (1) BauNVO sind die zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig werden, wenn Sie nach Anzahl, Lage oder Umfang der Eigenart des Baugebiets widersprechen.</p> <p>Bezogen auf das ursprüngliche allgemeine Wohngebiet insgesamt ist damit festzuhalten, dass auch zukünftig das Wohnen deutlich vorherrschen wird, da lediglich für einzelne Teilflächen (d.h. 19% des Gesamtgebiets) der Nutzungsartenkatalog geöffnet wird.</p>
<p>Durch den häufigen Wechsel der Feriengäste in unserem Haus und das damit verbundene Reinigen der Ferienwohnungen sowie das häufige Nichteinhalten der Hausordnung fühlen wir uns belästigt und in der Wohnqualität eingeschränkt.</p>	<p>Unabhängig von der Zulässigkeit des Ferienwohnens ist eine Nutzung der Gebäude durch wechselnde Gäste / Besucher nicht auszuschließen: seien es Gäste von ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetrieben oder Besucher von regulär zulässigen Arztpraxen o.ä.. Auch die durch externe Kräfte durchgeführte Reinigung von Wohnungen ist z.B. bei betreutem Wohnen durchaus üblich.</p> <p>Gemäß der Teilungserklärungen wurde seinerzeit eine Nutzung für Wohn- oder Ferienwohnzwecke in den meisten Fällen ausdrücklich vorgesehen – auch wenn dies baurechtlich nicht abgesichert wurde. Hinsichtlich der privatrechtlichen Abwehrrechte hat der BGH (V ZR 72/09 vom 15.01.2010) entschieden: „Im Unterschied zu Mietern, die eine Eigentumswohnung als Haupt- oder Nebenwohnung anmieten, verbleiben Feriengäste und vergleichbare Mieter nur für kurze Zeit in der Wohnung, die dann von einem anderen Mieter genutzt wird. Der dadurch bedingte häufige Wechsel des Mieters führt als solcher nicht zu Beeinträchtigungen, die sich signifikant von denen anderer Formen der Wohnnutzung abheben. (RNr. 18)“. Der BGH hat dabei ausdrücklich herausgestellt, dass sich die Auswirkungen einer Vermietung an Feriengäste bei typisierender Betrachtung weder hinsichtlich der möglicherweise reduzierten nachbarlichen Beziehungen noch des verringerten Sicherheitsgefühls von einer Dauerwohnnutzung wesentlich unterscheiden. Auch fehlt jeder Anhaltspunkt, dass sich Feriengäste (z.B. hinsichtlich Einhaltung von Ruhezeiten) allgemein</p>

(d.h. nicht im Einzelfall) rücksichtsloser Verhalten als Dauerbewohner.

Auch die Nichteinhaltung der Hausordnung ist keine üblicherweise mit einer Fremdenvermietung einhergehende Belästigung.

Hinsichtlich der bodenrechtlichen Bewertung hat OVG Lüneburg vom 18.09.2014 (1 KN 123/12) hervorgehoben, dass die Auswirkungen von Ferienwohnungen nicht zu vergleichen sind mit denen von klassischen Freizeitwohngelegenheiten wie Campingplätzen oder Feriendörfern außerhalb der Ortslagen, bei denen das Leben - soweit es die Witterung gestattet - weithin im Freien stattfindet. „Diese Besonderheit gilt für Ferienwohnungen in weitaus geringerem Umfang. Aufgrund der typischerweise eng begrenzten Außenwohnbereiche findet das Leben mehr innerhalb der Wohnung statt, sodass es im Hinblick auf den Störungsgrad keiner generellen Trennung bedarf. Besonderheiten des Einzelfalls kann unter Rückgriff auf § 15 Abs. 1 BauNVO Rechnung getragen werden. ... Daraus folgt, dass es nicht die Erholungsnutzung bzw. das Erholungswohnen als solche(s), sondern die Besonderheiten der in § 10 BauNVO bezeichneten Gebiete sind, die eine Mischung der dort ausdrücklich genannten Nutzungen mit der Wohnnutzung verwehren.“

Dies gilt erst recht mit Blick auf die Unterkünfte im prädikatisierten Ostseeheilbad Graal-Müritz. Gemäß § 2(2) Kurortgesetz M-V ist u.a. Voraussetzung für die Anerkennung, dass „die Lärmimmission ... die Möglichkeiten der Vorbeugung gegen Krankheiten und deren Heilung oder Linderung nicht beeinträchtigen“ dürfen. Die immissionsrechtlichen Anforderungen an Gebiete mit Kurfunktion sind regelmäßig strenger als bei Wohngebieten.

Einzelne Entgleisungen sind ein Fall für die Ordnungsbehörden. Die Durchsetzung von Ruhezeiten z.B. gegenüber einzelnen rücksichtslosen Feriengästen ist ein ordnungsrechtliches Problem, das auch zum Schutz des Fremdenverkehrs (siehe die Anforderungen des Kurortgesetzes) zu lösen ist. Wie viele Nachbarstreitigkeiten gerade auch in klassischen Wohngebieten belegen, bleibt menschliches Fehlverhalten dabei nicht auf Urlauber beschränkt. Auch wenn individuelles Fehlverhalten sowohl bei Ferienwohnnutzung wie bei Wohnnutzung nie ganz ausgeschlossen werden kann, darf dies aber nicht im Sinne einer typisierenden Betrachtung verallgemeinert werden.

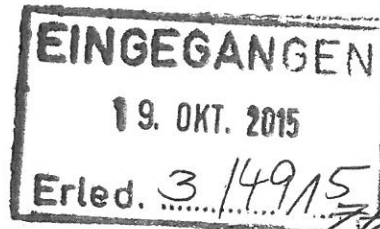
Ostseeheilbad Graal-Müritz, Oktober 2015

Landkreis Rostock

Der Landrat
Amt für Kreisentwicklung

Landkreis Rostock - Postfach 14 55 - 18264 Güstrow

Gemeinde Graal-Müritz
Ribnitzer Straße 21
18181 Graal-Müritz



Bei Rückfragen und Antworten:
Hauptsitz Güstrow

Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: 61.1.31

Name: Herr Grundmann
Telefon: 0384/75561131
Zimmer: 3322

Datum: 15.10.2015

6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5-6.7-94 „Müritz Mitte“ der Gemeinde Graal-Müritz

hier: Stellungnahme als Träger öffentlicher gemäß §13a Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch den Landkreis Rostock als Träger öffentlicher Belange wird folgende Stellungnahme zum vorgelegten Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5-6.7-94 „Müritz Mitte“ der Gemeinde Graal-Müritz (Bearbeitungsstand: Entwurf 14.08.2015) abgegeben:

1. Mit der 6. Änderung des B-Plans Nr. 5.6-7-94 sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine nachträgliche baurechtliche Legalisierung von Ferienwohnung in allgemeinen Wohngebieten bzw. Mischgebieten durch die Gemeinde Graal-Müritz geschaffen werden. Der B-Plan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Gemeinde setzt sich im Entwurf der Begründung mit den Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens auseinander. Allerdings wird hierbei nur auf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO abgestellt. Die in § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB genannten Ausschlussgründe für ein beschleunigtes Verfahren werden von der Gemeinde im Entwurf der Begründung nicht betrachtet.
2. Die Gemeinde beabsichtigt mit dem sonstigen Sondergebiet Fremdenverkehr und Wohnen ein Gebiet für das dauerhafte Wohnen und das Ferienwohnen zu entwickeln. Im Entwurf der Begründung stützt sich die Gemeinde maßgeblich auf das Urteil des OVG Lüneburg vom 18.09.2014 (1 KN 123/12) und sieht darin die rechtliche Legitimation für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung.

Hauptsitz Güstrow
Am Wall 3 - 5
18273 Güstrow
Telefon: 03843 755-0
Telefax: 03843 755-10800

Außenstelle Bad Doberan
August-Bebel-Straße 3
18209 Bad Doberan
Telefon: 03843 755-0
Telefax: 03843 755-10810

Allgemeine Sprechzeiten:
Dienstag: 8:30 - 12:00 Uhr
13:30 - 16:00 Uhr
Donnerstag: 8:30 - 12:00 Uhr
13:30 - 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Bankverbindung:
Ostseesparkasse Rostock
BLZ: 130 500 00,
Konto: 605 111 111
Internationale Bankverbindung:
Ostseesparkasse Rostock
BIC: NOLADE21ROS,
IBAN: DE58130500000605111111

Internet: www.landkreis-rostock.de
E-Mail: info@lkros.de

Das Urteil erscheint wenn überhaupt dann nur bedingt auf die städtebauliche Situation der Gemeinde Graal-Müritz übertragbar zu sein.

Gegenstand des Urteils war ein Bebauungsplan auf der ostfriesischen Insel Borkum. Im Gegensatz zur Gemeinde Graal-Müritz bezieht sich das Urteil nicht auf bestehende allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete, sondern auf eine bauliche Bestandssituation im Fremdenverkehrsbereich. In dem besagten Bebauungsplan war Sondergebiet Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung festgesetzt. Die Fremdenbeherbergung stand in diesem B-Plan im Vordergrund. Daneben wurden Betriebswohnungen und sonstigen Wohnungen für Einheimische durch das OVG als zulässig angesehen.

Mit der vorgelegten 6. Änderung des B-Plans Nr. 5.6-7-94 soll dagegen ein „Wohnen-Ferienwohnen-Mischgebiet“ geschaffen werden, dass sich aus Sicht des Landkreises Rostock mit dem Urteil des OVG Lüneburg nicht vergleichen lässt.

3. Ausgehend von § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO sind für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

Der vorgelegte Entwurf der 6. Änderung des B-Plans Nr. 5.6-7-94 enthält lediglich in der Planzeichenerklärung die Erläuterung eines „Sonstigen Sondergebiete (§ 11 BauNVO) hier Fremdenverkehr und Wohnen“. Die für sonstige Sondergebiete notwendige Zweckbestimmung und die in diesen Sondergebieten abschließende Festsetzung der zulässigen Nutzung fehlen im vorgelegten Entwurf. Regelmäßig erfolgt dieses im Teil B – Text.

Der § 11 BauNVO ermöglicht über die Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 BauNVO hinaus die Festsetzung von sogenannten sonstigen Sondergebieten, ohne diese nach Zweckbestimmung und nach den in ihnen zulässigen Nutzungen vorzugeben, wie dies für die Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 BauNVO der Fall ist. Die Möglichkeit zur Darstellung und Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets ist jedoch nur unter bestimmten, begrenzten Voraussetzungen zulässig.

Erforderlich ist, dass sich das Sondergebiet „von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet“. Ein in diesem Sinne wesentlicher Unterschied liegt vor, „wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt“.

Dabei ist maßgeblich, dass das Sondergebiet nach seiner Zweckbestimmung einen Gebietscharakter aufweist, der sich von denen anderer Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet.

Zu den wesentlichen Unterschieden gehört auch, dass Sondergebietsfestsetzungen nicht zu einer Umgehung des grundsätzlichen Typenzwangs der BauNOV, die auch Ausfluss einer sachgerechten Inhaltsbestimmung des Eigentums ist, führen dürfen.

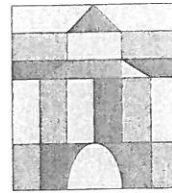
Der § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO erweitert somit nicht beliebig die Festsetzungsmöglichkeiten des Katalogs der Baugebiete, etwa weil es städtebaulich erwünscht sein könnte (unzulässig daher auch ein Mischgebiet besonderer Art für Wohn-, Ferien- und Kleinsiedlungszwecke, BVerwG Urt. v. 18.2. 1983 – 4 C 18.81).

Seitens des Landkreises Rostock wird die Möglichkeit für die Festsetzung eines Sondergebiets, dass nur ein gleichberechtigtes Wohnen/Ferienwohnen nach § 11 BauNVO regeln soll, nicht gesehen.

4. Auch wenn sich die baulichen Anlagen für das Dauerwohnen und das Ferienwohnen von der baulichen Ausstattung kaum unterscheiden, ist die Unterscheidung hinsichtlich des Störgardes aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsinteressen (Ruhebedürfnis durch die Dauerwohnnutzung einerseits und Freizeitaktivitäten, oft auch nachts durch die Ferienwohnnutzung andererseits) oft erheblich. Dieses tritt insbesondere dann auf, wenn die Feriengäste sich selbst überlassen werden, ohne das eine soziale Kontrolle durch einen Vermieter oder eine die Vermietung der Ferienwohnung betreuende Person, die in dem Gebäude dauerhaft wohnt, sichergestellt werden kann. Die städtebaulichen Spannungen, in Gebäuden mit mehreren Wohnungen, die oft auch noch unterschiedliche Eigentümer haben, begründen dann regelmäßig die planungsrechtliche Unzulässigkeit des Ferienwohnens in den Wohngebieten.
5. Der Entwurf wurde noch nicht als Satzung über die 6. Änderung des B-Plans Nr. 5.6-7-94 durch die Gemeinde bezeichnet. Auch die Rechtsgrundlagen, Nordpfeil und Verfahrensvermerke fehlen. Im Satzungs exemplar ist diese grundsätzlich vorzunehmen.
6. Die Planzeichenverordnung regelt eindeutig die Verwendung von Planzeichen in Bauleitplänen. Bei der Verwendung von farbigen Planzeichen trifft dieses auch auf die Farbe der betreffenden Planzeichen zu. Die Farbwahl für die im Entwurf der 6. Änderung des B-Plans Nr. 5.6-7-94 sonstigen Sondergebiete entspricht nicht der Farbvorgabe der Planzeichenverordnung und kann zu Verwechslungen mit anderen Baugebieten führen.
7. Ausgehend von § 2a BauGB ist dem Bauleitplan eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens unter anderem die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans dazulegen. Die Begründung der 6. Änderung des B-Plans Nr. 5.6-7-94 ist um Aussagen zum Artenschutz zu ergänzen.

Im Auftrag


Fin
Amtsleiter

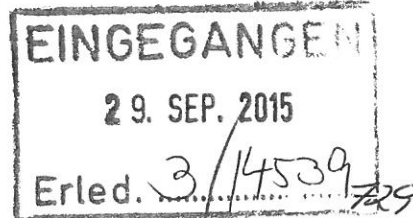


BERNSTEINSTADT
RIBNITZ-DAMGARTEN
DER BÜRGERMEISTER

Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten · Postfach 1132 · 18302

Gemeinde Graal-Müritz
Ribnitzer Straße 21

18181 Graal-Müritz



Ihre Zeichen
Ihre Nachricht vom

Bearbeiter Herr Keil
Postanschrift Am Markt 1
E-Mail e-mail: g.keil@ribnitz-damgarten.de
Unsere Zeichen
Unsere Nachricht vom

Telefon + 49 (0) 3821 89 34 615
Telefax + 49 (0) 3821 89 34 619

Datum 23. September 2015

2. d. /
Dr. Raith

6. Änderung
Bebauungsplan Nr. 5-6.7-94
Gemeinde Graal-Müritz
„Müritz-Mitte“


hier: gemeindenachbarliche Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Ribnitz-Damgarten hat den Entwurf des o. g. Bebauungsplanes der Gemeinde Graal-Müritz eingesehen und beraten.

Im Rahmen der gemeindenachbarlichen Abstimmung teile ich Ihnen mit, dass die Belange der Stadt Ribnitz-Damgarten nicht berührt werden.

Mit freundlichen Grüßen


Ilchmann
Bürgermeister



Rathaus Ribnitz
Am Markt 1
Telefon + 49 (0) 3821 8934-0
Telefax + 49 (0) 3821 2412

Rathaus Damgarten
Schillstraße 5
Telefon + 49 (0) 3821 7112-0
Telefax + 49 (0) 3821 711212

www.ribnitz-damgarten.de
stadt@ribnitz-damgarten.de
touristinfo@ribnitz-damgarten.de
kultur@ribnitz-damgarten.de
tourismus@ribnitz-damgarten.de
wirtschaft@ribnitz-damgarten.de

Gläubiger-ID
DE45 2220 0000 2931 66

Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE15 1505 0500 0530 0006 28 BIC: NOLADE21GRW

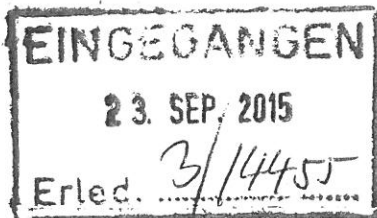
Deutsche Bank AG
IBAN: DE50 1307 0000 0254 6000 00 BIC: DEUTDEBRXXX

Pommersche Volksbank eG
IBAN: DE43 1309 1054 0002 1209 09 BIC: GENODEF1HST



Amt Rostocker Heide, Eichenallee 20, 18182 Gelbensande

Gemeinde Graal-Müritz
Ribnitzer-Str. 21
18182 Graal-Müritz



F. Dr. Reich

Abteilung: Bau- und
Entwicklungsamt
Name: Ines Patza
Tel.: 038201/500-31
Fax: 038201/239
e-mail: patza@amt-rostocker-
heide.de
Ihr Zeichen:
Datum: 17.09.2015

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5-6.7-94 „Müritz-Mitte“ der Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz
Hier: Stellungnahme der Gemeinde Gelbensande im Rahmen der Beteiligung der Nachbargemeinde gem. § 2(2) BauGB

Sehr geehrte Frau Taraschewski,

die Gemeinde Gelbensande hat zum Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5-6.7-94 „Müritz-Mitte“ der Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz, keine Anregungen oder Bedenken.

Planerische Belange der Gemeinde Gelbensande werden mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5-6.7-94 „Müritz-Mitte“, Bearbeitungsstand 14.08.2015, nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Lutz Koppenhöle
Bürgermeister

Postanschrift

Eichenallee 20
18182 Gelbensande
Tel. 038201/500-0
Fax 038201/239
E-Mail: info@amt-rostocker-heide.de

Sprechzeiten

Di./Do. 08:00 - 12:00 Uhr
Di. 14:00 - 18:00 Uhr
Do. 13:00 - 17:00 Uhr
weitere Termine nach Vereinbarung

Internet: www.amt-rostocker-heide.de

Bankverbindungen

Geldinstitut
Ostseesparkasse Rostock
Veltis- u. Raiffeisenbank
Deutsche Kreditbank

IBAN

DE88 1305 0000 0280 5555 55
DE13 1303 0000 0002 1115 00
DE35 1203 0000 0100 1017 41

BIC

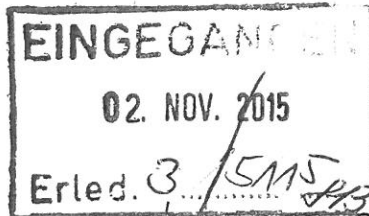
NOLADE21ROS
GENODEF1HR1
BYLADEM1001

**Gemeinde Ostseebad Dierhagen
- Der Bürgermeister -
über Amt Darß/Fischland**

**Chausseestrasse 68 a
18375 Born a. Darß**

Gemeinde Ostseebad Dierhagen über Amt Darß/Fischland *Chausseestrasse 68 a *18375 Born a. Darß

Gemeinde
Ostseeheilbad Graal – Müritz
Ribnitzer Straße 21
18181 Graal - Müritz



Telefon: 038234 / 503-0
Telefax: 038234 / 50355

Aktenzeichen: 153 2
Sachbearbeiter(in): Framke
Born a. Darß, den: 28.10.2015

**6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5-6.7-94 „ Müritz – Mitte „
Der Gemeinde Ostseeheilbad Graal - Müritz
hier: Beteiligung der Nachbargemeindengem. § 2 (2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die gemeinde Ostseebad Dierhagen hat die oben genannte Planung zur Kenntnis genommen und erhebt keine Einwände.

Mit freundlichem Gruß

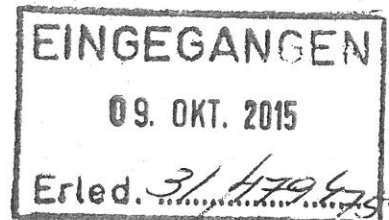

Christiane Müller
Bürgermeisterin

DER OBERBÜRGERMEISTER



Postanschrift · Hansestadt Rostock · 18050 Rostock

Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz
Bauamt
Ribnitzer Straße 21
18181 Graal-Müritz



Datum und Zeichen Ihres Schreibens
09.09.2015

Unsere Zeichen
61.1/61.15.20/21/B5-6.7-94/cf

Telefon/Telefax
0381 381 6131 / - 6110
christoph.fischer@rostock.de

Datum
06.10.2015

Bauleitplanung der Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz

Bebauungsplan Nr. 5-6.7-94 „Müritz Mitte“ – Entwurf

Stellungnahme gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 09.09.2015 übergaben Sie mir den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5-6.7-94 „Müritz Mitte“ mit der Bitte um Stellungnahme gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Zur Prüfung haben folgende Unterlagen vorgelegen:

- Begründung zum B-Plan (Entwurf, Stand: 14.08.2015)
- Satzung über den B-Plan mit Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 und Textteil (Entwurf, Stand: 14.08.2015)

Planungsziel:

Für die Sicherung der ursprünglichen Planungsziele der Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz wird für das bisherige Allgemeine Wohngebiet ein Gebietscharakter aufnehmendes Sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr und Wohnen“ festgesetzt. Gegenüber dem bisherigen Nutzungskatalog entfallen für die bisherigen WA-Gebiete lediglich die Anlagen für Verwaltungen.

Beurteilung:

Die Hansestadt Rostock wird in Ihren Belangen nicht beeinträchtigt und sieht Ihre Interessen gewahrt.

Mit freundlichen Grüßen


Roland Methling

Dienstgebäude

Rathaus
Neuer Markt 1
18055 Rostock

Telefon

Zentrale 0381 381-0
Telefax 0381 381-1902

Konten der Stadt

Deutsche Kreditbank AG Rostock	Kto. - Nr.	100 321	BLZ	120 300 00
OstseeSparkasse Rostock	Kto. - Nr.	0 205 600 000	BLZ	130 500 00
Deutsche Bank AG Rostock	Kto. - Nr.	1 168 038	BLZ	130 700 00
Vereins- und Westbank AG Rostock	Kto. - Nr.	19 565 499	BLZ	200 300 00

Amt für Raumordnung und Landesplanung REGION ROSTOCK



[Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock, Erich-Schlesinger-Str. 35, 18059 Rostock]

Gemeinde Graal-Müritz
Bauamt

Ribnitzer Straße 21
18181 Graal-Müritz



Bearbeiter: Herr Butschkau

Tel. 0381-331 89 450

Fax 0381-331 89 470

e-mail:
poststelle@afrlrr.mv-regierung.de

Ihr Zeichen	Ihr Schreiben vom 09.09.2015	Unser Zeichen 110-506.61-036/ B 5-6.7-94	Durchwahl 89463	Datum 25.09.2015
-------------	---------------------------------	--	--------------------	---------------------

Beteiligung der Landesplanung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2
BauGB

hier: **Landesplanerische Stellungnahme zum Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5-6.7-94 der Gemeinde Graal-Müritz „Müritz Mitte“, Landkreis Rostock**

Es haben folgende Unterlagen vorgelegen:

- Satzung über die 6. Änderung des B-Plans mit Planzeichnung (1:1.000) und Textteil (Entwurf, Stand: 14.08.2015)
- Begründung zur 6. Änderung des B-Plans (Entwurf, Stand: 14.08.2015)

1. Planungsinhalt

Anpassung an die aktuelle Rechtslage durch Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „Fremdenverkehr und Wohnen“ anstelle des Allgemeinen Wohngebietes bzw. Mischgebietes zur Sicherung eines Planungsziels der Ursprungsplanung, der als Ausnahme zulässigen Beherbergungsbetriebe (Ferienwohnungen).

Ergänzend Anpassung der Baugebietsabgrenzungen sowie der Baufenster der Bestandsbebauung.

Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 2,93 ha, von denen ca. 2,00 ha mit der Änderung überplant werden.

2. Beurteilungsgrundlagen

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5-6.7-94 der Gemeinde Graal-Müritz „Müritz Mitte“ wird raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramms M-V (LEP M-V) vom Mai 2005 und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) beurteilt.

Die Gemeinde Graal-Müritz wird im RREP, Programmsatz Z 3.2.2 (1), als Grundzentrum festgelegt. Die Grundkarte der räumlichen Ordnung weist für das Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet Tourismus (Tourismusschwerpunktraum an der Küste) entsprechend der Programmsätze G 3.1.3 (1)/(2) aus.

Weiterhin ist in der Grundkarte für den Planbereich und darüber hinaus ein Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz entsprechend Programmsatz G 5.3 (1) ausgewiesen. In den Vorbehaltsgebieten Küsten- und Hochwasserschutz soll bei allen Planungen und Maßnahmen die potenzielle Hochwassergefährdung berücksichtigt werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Graal-Müritz stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar und soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.

3. Ergebnis der Prüfung

Erfordernisse der Raumordnung stehen den Planungszielen der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5-6.7-94 der Gemeinde Graal-Müritz „Müritz Mitte“ nicht entgegen. Die angestrebte Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes für „Fremdenverkehr und Wohnen“ halte ich jedoch bauplanungsrechtlich für bedenklich. Diesbezüglich verweise ich ausdrücklich auf die Ausführungen im Handlungsleitfaden des Ministeriums für Wirtschaft, Bau und Tourismus Mecklenburg-Vorpommern vom 10.07.2014. Dort heißt es wörtlich: *„Wegen der Unvereinbarkeit einander ausschließender Nutzungsarten wie „Wohnen und Ferienwohnen“ oder „Tourismus und Wohnen“ ist es daher den Gemeinden versagt, mit einem Bebauungsplan ein Sondergebiet (§ 10 oder § 11 BauNVO) auszuweisen, in dem diese Nutzungsarten zusammen festgesetzt werden...“*

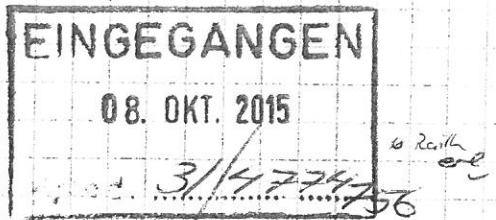
Ich empfehle der Gemeinde deshalb, nach geeigneteren Lösungsmöglichkeiten zu suchen, oder die Planung ruhen zu lassen, bis der Bund aufgrund der Bundesratsinitiative des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Änderung der Baunutzungsverordnung für Ferienwohnungen hinsichtlich der planungsrechtlichen Steuerung touristischer Mischstrukturen in Wohn- und Sondergebieten entschieden hat.

Die Planung ist im Amt unter der Reg.-Nr. **2_198/94** erfasst.



Schäde
Amtsleiter

Renar u. Eveline Kelling
Forellenweg 16
18187 Graal-Müritz



Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes
5-6.7-94 „Müritz-Mitte“ nebst Begründung
erheben wir Einwände.

Im Juli 2001 erwarben wir im Graal-Müritz
Forellenweg 16 eine Eigentumswohnung
als Altersruhe-sitz.

Mit Erreichen des Rentenalters vorzuziehen wir
von Berlin nach Graal-Müritz. Dabei
vertrauen wir auf den rechtsverbindlichen
B-Plan „Müritz-Mitte“, in dem der Forellenweg
im „Allgemeinen Wohngebiet“ ausgewiesen ist
und das gewerbliche Vermieten von Ferien-
wohnungen recht erlaubt ist. Diese Auf-
fassung wurde im einem Urteil des
OVG Greifswald aus dem Jahr 2007
bestätigt.

Durch die beabsichtigte Umwandlung
des „Allgemeinen Wohngebietes“ in ein
„Sondergebiet Fremdenverkehr und Wohnen“
werden die bisher illegal betriebenen
Ferienwohnungen legalisiert. Das führt
zwingend zu einer weiteren Um-
wandlung von Zweitwohnungen in
Ferienwohnungen.

Durch den häufigen Wechsel der
Ferienorte in unserem Haus und
das damit verbundene Reisen
der Ferienwohnungen sowie der
häufige Mischverhältnisse der Haus-
ordnung führen wir uns be-
löstigt und in der Wohnqua-
lität zu gewährleisten

Graal-Münz, 8.10.2015

E. Kelling
Eveline Kelling

Rene Kelling

Gemeindeverwaltung
Graal-Münz
Ostseeheilbad
Ribnitzer Straße 21
18181 Graal-Münz

106 8.10.2015