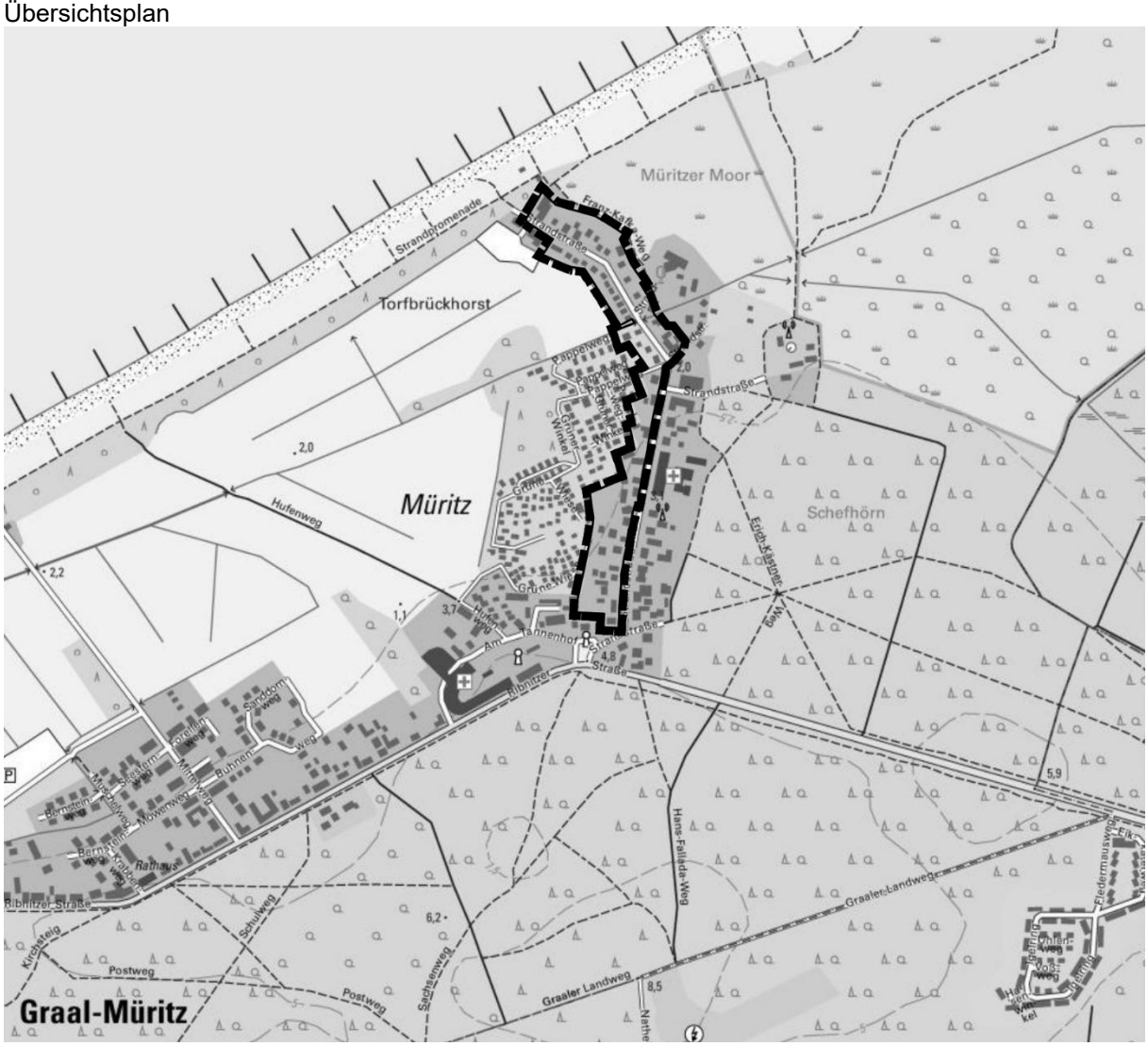
Übersichtsplan



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2025

Satzung der Gemeinde Graal-Müritz

über den
einfachen Bebauungsplan Nr. 31 „Strandstraße“

begrenzt im Norden durch die Strandpromenade bzw. die Düne,
im Nordwesten durch den Bebauungsplan Nr. 14-8-95 „Kindernachsorgeeinrichtung“,
im Westen durch die Wochenendhausgebiete Pappelweg, Grüne Wiese und Grüner Winkel, im Südwesten durch die Wohnbebauung der Straße Am Tannenhof,
im Nordosten durch den Franz-Kafka-Weg mit angrenzendem Waldgebiet (Müritzer Moor) und Bebauung in der Strandstraße
sowie im Osten durch die Strandstraße

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 03.11.2025

Begründung zum Entwurf

Inhalt **Seite**

1. Einleitung 2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung 2
1.2 Lage und Geltungsbereich 2
1.3 Flächennutzungsplan, Planungsrecht und Raumordnung 3

2. Planungskonzept 5
2.1 Ausgangssituation 5
2.2 Städtebauliches Konzept und Ziele der Planung 9
2.3 Örtliche Bauvorschriften 11
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze 12
2.5 Flächenbilanz 13

3. Ver- und Entsorgung 13

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten 15

5. Umweltbelange 15
5.1 Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB 15
5.2 Charakterisierung des Plangebietes 15
5.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan 15
5.3.1 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/ Rostock 15
5.3.2 Schutzgebiete internationaler Bedeutung 16
5.3.3 Schutzgebiete nationaler Bedeutung 18
5.3.4 Schutzobjekte 18
5.3.5 Flächen für Wald 19
5.4 Schutzgut Wasser 20
5.5 Artenschutzrechtliche Betrachtung 21
5.6 Grünordnerische Festsetzungen 22
5.7 Quellen und Literatur 23

6. Immissionsschutz 24

7. Sonstiges 24

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung Graal-Müritz hat in ihrer Sitzung am 24.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31-21 mit der Gebietsbezeichnung „Strandstraße“ beschlossen. Zur Sicherung der Planungsziele wurde ebenfalls in der Sitzung am 24.11.2022 eine Veränderungssperre sowie in der Sitzung am 30.10.2024 die Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 BauGB für das Plangebiet erlassen. Aufgrund des andauernden Planungsprozesses wurde die Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 2 BauGB mit Beschluss der Gemeindevertretung am 30.10.2025 nochmals um ein Jahr verlängert.

Mit dem vorliegenden Entwurf wird nach mehrfachen, inhaltlichen Beratungen im Bauausschuss das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan mit der laufenden Nr. 31 fortgeführt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die gewachsenen städtebaulichen Strukturen in der Strandstraße gesichert und bauliche Fehlentwicklungen vermieden werden. Dazu sollen Regelungen getroffen werden, um eine für diesen Ortsbereich maßvolle bauliche Entwicklung zu ermöglichen. So sollen mindestens Festsetzungen zu den zulässigen Vollgeschossen, die die Höhe der Gebäude reglementieren, zur maximal zulässige Grundflächenzahl sowie zu den örtlichen Bauvorschriften zum Ausschluss ortsbildstörender Elemente getroffen werden.
Die Regelungen sollen im Rahmen eines „einfachen“ Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 3 BauGB getroffen werden. Das Plangebiet ist weitgehend bebaut, durch eine Nutzungsmischung geprägt und über das bestehende Verkehrsnetz erschlossen. Planungsrechtliche Regelungen zur Art der Nutzung, zu den örtlichen Verkehrsflächen oder zum Grünbestand werden daher nicht erforderlich. Die zulässigen Nutzungen ergeben sich aufgrund des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage). Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB ist daher nicht zielführend.

Die Flächen südöstlich der Strandstraße sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da hier aufgrund verstärkter baulicher Entwicklungen in den letzten Jahren bereits sehr unterschiedliche bauliche Strukturen entstanden sind. Es ergeben sich daher keine bestandswahrenden städtebaulichen Entwicklungsziele wie im übrigen Bereich der Strandstraße und es besteht kein planungsrechtlicher Regelungsbedarf.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Graal-Müritz liegt im Nordosten des Landkreises Rostock, nordöstlich der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Das Plangebiet mit einer Größe von etwa 4,8 ha bezieht sich auf Flächen an der Strandstraße in Graal-Müritz begrenzt im Norden durch die Strandpromenade bzw. die Düne, im Nordwesten durch den Bebauungsplan Nr. 14-8-95 „Kindernachsorgeeinrichtung“, im Westen durch die Wochenendhausgebiete Pappelweg, Grüne Wiese und Grüner Winkel, im Südwesten durch die Wohnbebauung der Straße Am Tannenhof,

im Nordosten durch den Franz-Kafka-Weg mit angrenzendem Waldgebiet (Müritzer Moor) und Bebauung in der Strandstraße sowie im Osten durch die Strandstraße.

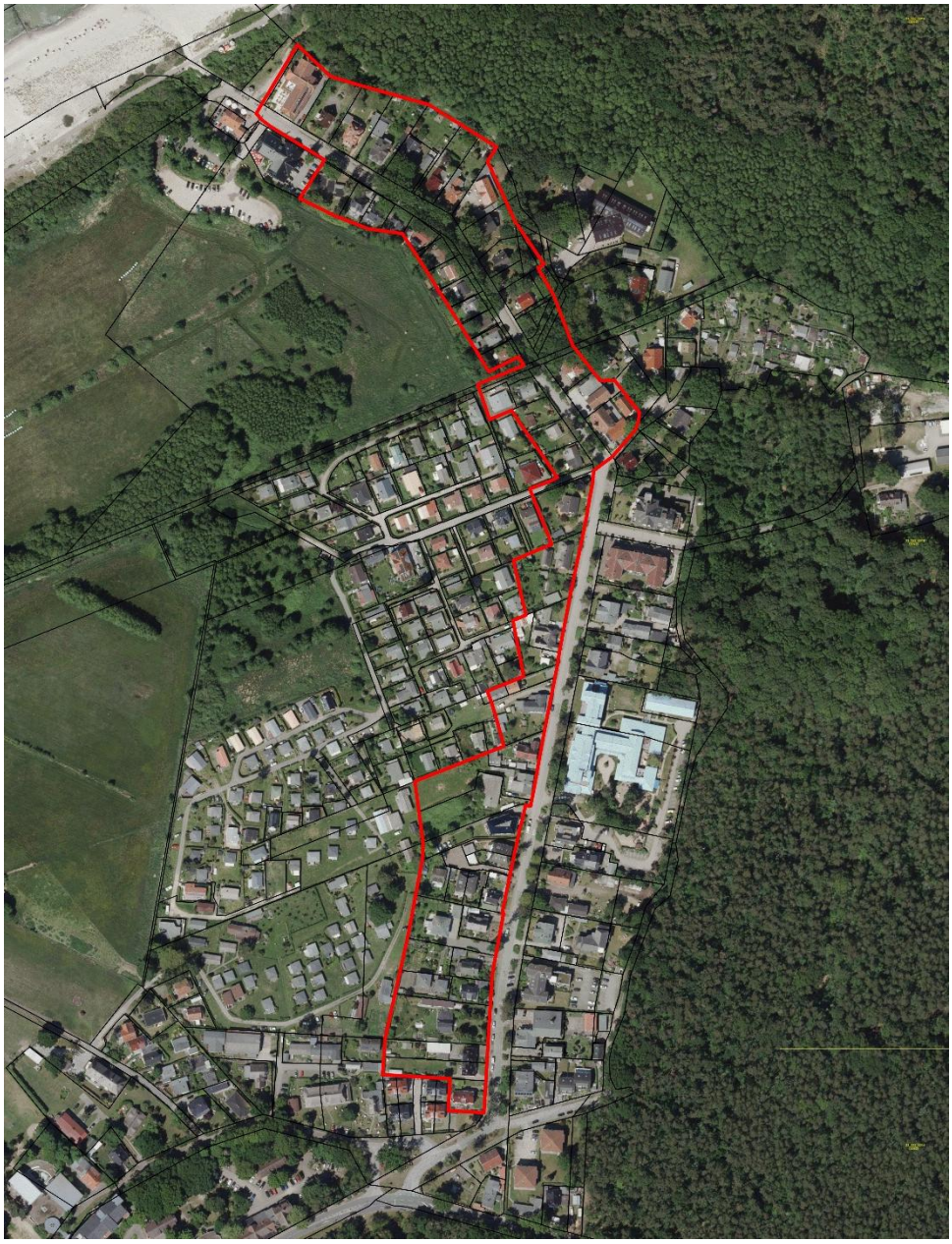


Abbildung 1: Lage des Plangebietes auf Grundlage des Luftbildes mit ALK-Grenzen (© GeoBasis DE/M-V 2025)

1.3 Flächennutzungsplan, Planungsrecht und Raumordnung

Die Gemeinde Graal-Müritz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, in der Fassung der 1. Änderung. Das Plangebiet bezieht sich auf Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen (W 19 und W 21) sowie als Sonstige Sondergebiete „Fremdenverkehr“ (SO FV 14) und untergeordnet „Wochenendhausgebiet“ (SO Woch 13) dargestellt sind. Die kleinteilige Überschneidung mit dem Gebiet SO Woch 13 ist darauf zurückzuführen, dass ein Flächennutzungsplan keine parzellenscharfen Ausweisungen trifft. Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes gelten daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

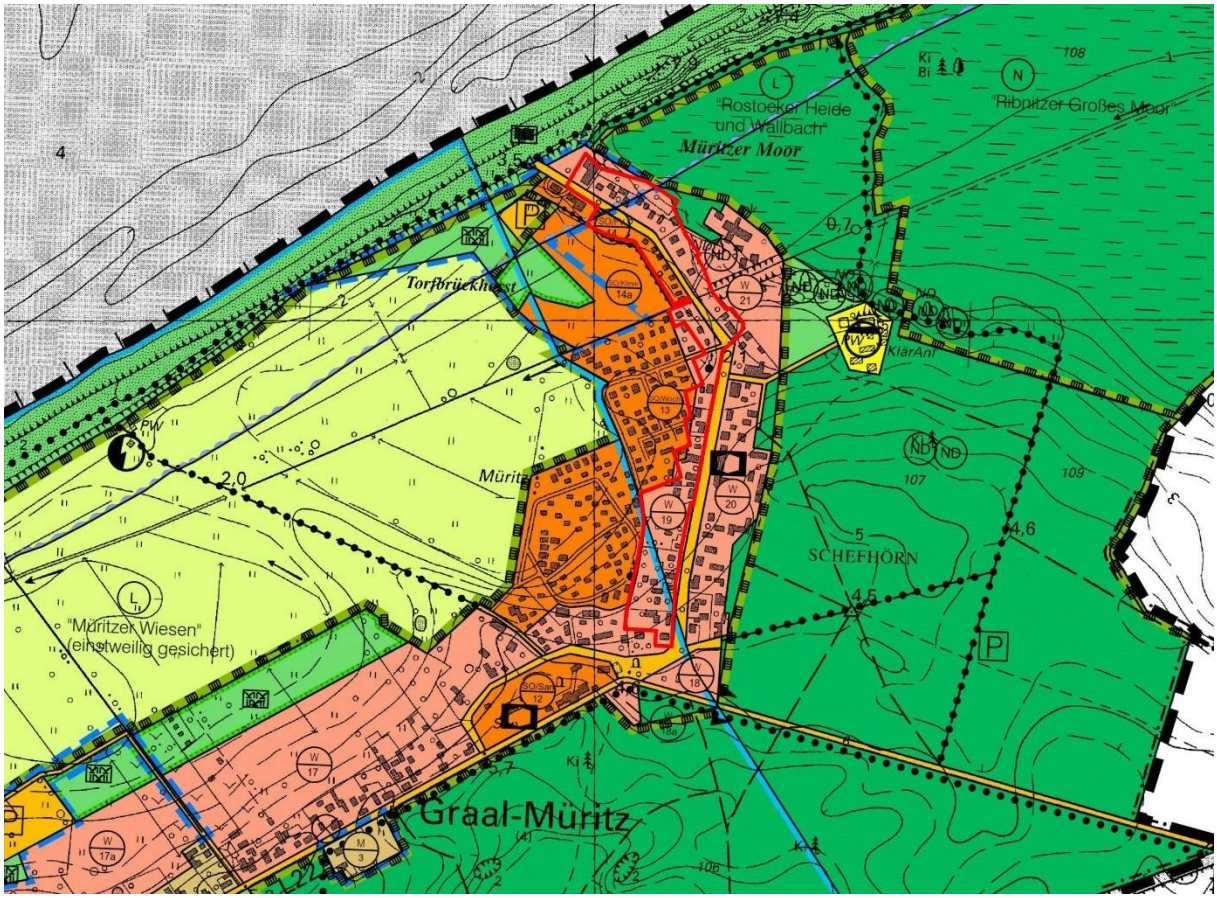


Abbildung 2: Lage des Plangebietes auf Grundlage des Flächennutzungsplanes in der Fassung der 1. Änderung

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334),), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130),

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Gemeinde Graal-Müritz, Ribnitzer Straße 21 in 18181 Graal-Müritz, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen dienen ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster (ALKIS), Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Rostock, Stand: September 2023, die topographische Karte, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2025 sowie eigene Erhebungen.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 31 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Das Instrument des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung dient der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereiches und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Im Geltungsbereich werden mit der vorliegenden Planung u.a. Nachverdichtungen mit einer zulässigen Grundfläche von rund 17.700 m² also weniger als 20.000 m² planungsrechtlich vorbereitet.
Mit der Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder für die Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura-2000 Gebieten (europäische Schutzgebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle (im Sinne des § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz).
Im beschleunigten Verfahren entfällt die Notwendigkeit der Erstellung eines formalen Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Gemeinde ist nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) als Grundzentrum festgelegt. Durch die zentralörtliche Einstufung kann die Gemeinde Graal-Müritz über den im RREP-Programmsatz Z 4.1 (2) definierten dreiprozentigen Eigenbedarf hinaus Wohnbauflächen entwickeln. Dieses Vorgehen dient der Stärkung Zentraler Orte und verhindert gleichzeitig eine Zersiedlung des ländlichen Raumes. Die beabsichtigte Planung erfüllt die raumordnerischen Anforderungen hinsichtlich der Konzentration auf Graal-Müritz in seiner zentralörtlichen Funktion und einer damit einhergehenden nachhaltigen Nutzung vorhandener sozialer, kultureller, sportlicher, wirtschaftlicher und technischer Infrastrukturen (Versorgungs-, Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen, ÖPNV/SPNV usw.).

Die Grundkarte des RREP weist für das Plangebiet und darüber hinaus ein Vorbehaltsgebiet Tourismus entsprechend RREP-Programmsatz (G 3.1.3 (1)/(2) (RREP: Tourismusschwerpunktraum an der Küste) und ein Trinkwasserschutzgebiet aus.

Die Gemeinde gehört zum küstennahen Raum, dessen besondere Attraktivität und dem daraus resultierenden hohen Siedlungsdruck für Wohnen, Gewerbe, Fremdenverkehr und Erholung gemäß RREP-Programmsatz G 4.1 (7) durch eine sensible Ausweisung von Siedlungsflächen unter besonderer Berücksichtigung von Natur und Landschaft Rechnung getragen werden soll.

Die Planung stellt auf die Nachverdichtung bzw. Regelungen im Innenbereich ab und entspricht damit den RREP-Programmsätzen Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 bezieht sich auf Flächen westlich und nordöstlich der Strandstraße im Ortsteil Müritz. Nördlich, in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, liegt die Ostsee mit Strand- und Dünenbereichen. Landseitig der Dünen verläuft die Strandpromenade mit Geh- und Radweg.

Die Strandstraße ist neben der Straße Zur Seebrücke eine wichtige touristische Achse, die zum Strand der Ostsee führt. Die Strandstraße ist verkehrlich ausgebaut. Fußwege sind straßenbegleitend im Plangebiet vorhanden. Ebenso sind straßenparallel einige öffentliche Parkplätze eingeordnet.

Das Bild des Straßenraumes erfährt eine positive Prägung durch den Großbaumbestand mit Eichen, Buchen, Linden und Birken, die als Allee bzw. Baumreihen angeordnet sind.

Ein Graben (Gewässer 31), in Höhe der Abzweige Pappelweg und Strandstraße, durchfließt das Plangebiet innerhalb einer Grünfläche. Dieses quert mit mehreren Nebengräben die Müritzer Wiesen in Richtung Ostsee. Ein Nebengraben (Gewässer 31/4) verläuft in direkten Nachbarschaft zu den bebauten Grundstücken westlich der Strandstraße, nördlich des Pappelweges.

Der bauliche Bestand in der Strandstraße insgesamt ist durch eine straßenbegleitende Bebauung mit unterschiedlichen Gebäudetypen gekennzeichnet und touristisch geprägt. Aufgrund der Strukturen wird eine Unterteilung in fünf Gebiete vorgenommen.

Das Plangebiet ist durch eine Mischung mit Dauerwohn- und Ferienwohnnutzungen charakterisiert.

Im Norden der Strandstraße (Gebiet 1) ist ein dreigeschossiges Hotel vorhanden. Das Gebiet 1 bezieht sich ausschließlich auf das Hotel, Strandstraße 64.

Der nordöstliche Bereich der Strandstraße (Gebiet 2) stellt sich mit relativ einheitlichen Gebäudekubaturen aus eingeschossigen Gebäuden mit steil geneigten Dächern und einer traufständigen Ausrichtung zur Strandstraße dar. Im Bestand sind aber auch wenige Gebäude mit flachgeneigten Dächern vorhanden. Das Gebiet 2 erstreckt sich nördlich/nordöstlich der Strandstraße, südlich des Gebietes 1 bis zur schmalen Grünfläche mit dem Graben.

Im südöstlichen Abschnitt des Plangebietes (Gebiet 3) befinden sich zwei- und dreigeschossige Gebäude, darunter auch ein Hotel. Im Gebiet 3 liegen die drei Flurstücke nordöstlich des Strandweges und südlich der schmalen Grünfläche.

Südwestlich der Strandstraße bis zum Pappelweg (Gebiet 4) erstreckt sich eine ehemalige Bungalowsiedlung mit einer einheitlichen Struktur aus eingeschossigen Gebäuden mit flachgeneigten Satteldächern, durchmischt mit eingeschossigen Gebäuden mit steiler geneigten Dächern. Die Grundstücksflächen in diesem Gebiet sind kleiner als in den übrigen Gebieten.

Die städtebauliche Struktur westlich der Strandstraße und südlich des Pappelweges (Gebiet 5) prägen eingeschossige Gebäude überwiegend mit ausgebautem Dachgeschoss mit vorherrschend steileren Sattel- und Krüppelwalmdächern. Wenige zweigeschossige Gebäude mit flacher geneigten Zeltdächern und Mansarddächern ergänzen die Bebauung. Dieser Bereich weist eine relativ einheitliche Bebauungsstruktur auf. Im südlichen Bereich sind Hauptnutzungen auch in zweiter Reihe angeordnet. Die verkehrliche Erschließung von rückwärtig gelegenen Grundstücken erfolgt über private Stichwege.

Östlich umrahmt wird der Ortsteil Müritz durch Waldgebiete (Müritzer Moor). Im Westen erstecken sich die Müritzer Wiesen. Ein Teil dieser Flächen ist mit dem Bebauungsplan Nr. 14-8-95 überplant. Auch die Gebäude im Nordwesten, außerhalb des Plangebietes, sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 14-8-95 und werden daher mit der vorliegenden Planung nicht mitbetrachtet.
Auf Flächen östlich der Strandstraße außerhalb des Plangebietes befinden sich diverse Gebäudetypen mit zwei bis vier Geschossen. Prägend ist das massiv wirkende Gebäude der Kurklinik mit vier Geschossen. In diesem Bereich überwiegt die Ferienwohnnutzung, auch ein Hotel und eine Pension sind vorhanden.

Mit der Bushaltestelle „Graal-Müritz-Ost“ im Bereich der Ribnitzer Straße besteht die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Foto 1: nördlicher Bereich der Strandstraße mit Blick nach Süden und prägendem Baumbestand

Foto 2: Seehotel Düne im Gebiet 1

Foto 3: Wohngebäude im Gebiet 2

Foto 4: Hotel und Gebäude mit Ferienwohnung im Gebiet 3

Foto 5: Gebäude im Gebiet 4

Foto 6: Bungalowgebäude im Gebiet 4

Foto 7: Gebäude im Gebiet 5

Foto 8: Gebäude mit Ferienwohnungen im Gebiet 5

Foto 9: Wohngebäude im Gebiet 5

Foto 10: südlichster Bereich der Strandstraße, Blick Richtung Norden

Foto 11: Gebäude östlich der Strandstraße, außerhalb des Plangebietes

Foto 12: Kurklinik östlich der Strandstraße, außerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet liegt mit einem kleinen, südwestlichen Bereich innerhalb der Schutzzone III der Grundwasserfassung Graal-Müritz.

Innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifen gemäß § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V (mit „KGS“ in der Planzeichnung gekennzeichnet) von 150 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Ausnahmen gemäß § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V können für die Aufstellung von Bebauungsplänen zugelassen werden.

Innerhalb des Küstenschutzstreifens gemäß § 89 Abs. 1 LWaG M-V (mit „KSS“ in der Planzeichnung gekennzeichnet) bedarf die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 200 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie bei der Wasserbehörde der rechtzeitigen Anzeige.
Der Zustimmungsvorbehalt des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM) als zuständige Wasserbehörde zu Einzelvorhaben wird gemäß § 82 (2) LWaG M-V durch die Beteiligung des StALU MM im

Aufstellungsverfahren zu diesem Bebauungsplan ersetzt. Die Zulassung baulicher Anlagen durch diese Planung steht dabei unter dem Vorbehalt der Vereinbarkeit mit den Küstenschutzbelangen - ggf. in Verbindung mit Maßnahmen zur Abwendung oder zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen auf den Küstenschutz.

Nördliche Flächen des Plangebietes liegen innerhalb des Küstenschutzgebietes „Graal-Müritz - Stromgraben bis Neuhaus“ gemäß § 136 Abs. 1 LWaG M-V (mit „KSG“ in der Planzeichnung gekennzeichnet), das für die Gewährleistung des weiteren Ausbaus des Küstenschutzsystems und die Durchführung von erforderlichen Verteidigungsmaßnahmen bei Sturmhochwasser dient (Beschluss-Nr. 121-20/76 vom 09.09.1976).

2.2 Städtebauliches Konzept und Ziele der Planung

Die Gemeinde Graal-Müritz möchte mit diesem Bebauungsplan insbesondere das Maß der Nutzung für Neubebauungen in der Strandstraße planungsrechtlich regeln. Die Strandstraße stellt neben der Straße Zur Seebrücke einen touristischen Schwerpunkt in Graal-Müritz dar. Die städtebauliche Attraktivität des Straßenraumes soll erhalten sowie die bauliche Verdichtung auf ein angemessenes Maß begrenzt werden.

Im östlichen Bereich der Strandstraße in Richtung Norden bis zum Abzweig der Strandstraße in Höhe Pappelweg besteht kein Planungserfordernis, da hier in den letzten Jahren bereits erhebliche bauliche Entwicklungen erfolgten. Der Bereich ist durch stark gemischte bauliche Strukturen, wie z.B. dem großen Baukörper der Kurklinik mit drei Geschossen und ausgebauten Dachgeschoss zum einen und zweigeschossigen Pensionen/ Ferienhäusern zum anderen, gekennzeichnet.
Potentiale werden in den Bereichen, die Bestandteil des Bebauungsplanes sind, gesehen. Die bestehenden, eher kleinteiligeren Strukturen sollen erhalten bleiben, große Baukörper und damit eine starke Verdichtung sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Die Gemeinde nutzt für die planungsrechtliche Regelung einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB und trifft nur wenige Festsetzungen, da insbesondere das Maß der Nutzung für künftige Bebauungen gesteuert werden soll. Dadurch soll der Charakter der touristisch geprägten Strandstraße erhalten und eine zu starke bauliche Verdichtung vermieden werden. (siehe auch unter Punkt 1.1 dieser Begründung) Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bisher über die Strandstraße.

Das Plangebiet wird aufgrund des Bestandes und der Entwicklungsziele in die unterschiedlichen Gebiete 1 bis 5 gegliedert.

In den Gebieten 1 und 3 dominieren im Vergleich zu den anderen Gebieten höhere Gebäude, darüber hinaus ist eine höhere Versiegelung der Grundstücke zu verzeichnen.
Das Gebiet 2 ist durch Einzelhäuser mit zum Teil ausgebauten Dachgeschossen geprägt. Die meist ein- und teilweise zweigeschossigen Gebäude wurden mit unterschiedlichen Dachformen errichtet.
Im Gebiet 4 dominieren eingeschossige Gebäude mit flach geneigten Dächern, wenige Gebäude mit steileren Dächern sind vorhanden.

Im Gebiet 5 sind Einzelhäuser mit zum Teil ausgebauten Dachgeschossen vorhanden. Neben klassischen Einfamilienhäusern mit steil geneigten Dächern finden sich zweigeschossige Gebäude mit flacher Dachneigung.(siehe auch Bestandsbeschreibung unter Punkt 2.1)

Aufgrund des Bestandes wird in den Gebieten 1 und 3 eine Dreigeschossigkeit sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Hier ist die Errichtung von Einzelhäusern zulässig.

Für das Gebiet 2 werden der Bestand sowie bauliche Erweiterungen mit der maximal zulässigen Zweigeschossigkeit und einer GRZ von 0,4 berücksichtigt.

Für das Gebiet 4 wird gemäß Bestand bestimmt, dass auf den kleineren Grundstücken Gebäude mit einem Vollgeschoss zulässig sind. Eine GRZ von 0,4 wird berücksichtigt.

Für das Gebiet 5 werden der Bestand sowie bauliche Erweiterungen mit der maximal zulässigen Zweigeschossigkeit und einer GRZ von 0,4 berücksichtigt. Im Zusammenhang mit den örtlichen Bauvorschrift soll gewährleistet werden, dass neben den klassischen, eingeschossigen, teils reetgedeckten Gebäuden mit steilgeneigten Dächern, auch moderne, zweigeschossige Bauformen, allerdings nur mit flachgeneigten Dächern ohne zusätzlich ausgebautes Dachgeschoss errichtet werden können.

In den Gebieten 2, 4 und 5 sind je Einzelhaus maximal sechs Wohnungen sowie je Doppelhaushälfte maximal drei Wohnungen zulässig, um einerseits die bauliche Verdichtung zu reglementieren, andererseits aber auch bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

Die Errichtung von Carports, oberirdischen Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen Strandstraße und der jeweiligen Hauptgebäudeflucht. Die Festsetzung dient der Gestaltung und dem Erhalt eines attraktiven Ortsbildes. Städtebauliches Ziel ist es, dass die Hauptgebäude im Straßenraum optisch dominieren und nicht die Nebengebäude.
Die Errichtung von unterirdischen Garagengeschossen (Tiefgaragen) ist innerhalb des Plangebietes unzulässig. Die Festsetzung erfolgt zum Schutz des Grundwassers, da der Grundwasserflurabstand im nördlichen Bereich des Plangebietes maximal 2,0 m und im südlichen Bereich zwischen 2,0 und 5,0 m beträgt.

Der Graben (Gewässer 31), in Höhe der Abzweige Pappelweg und Strandstraße, wird innerhalb einer öffentlichen Grünfläche berücksichtigt.

Östlich der bebauten Grundstücke an der Strandstraße erstrecken sich Flächen für Wald. In den Gebieten 1 und 2 sind innerhalb des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandes von 30 m bauliche Anlagen als Bestandsgebäude vorhanden. Die Zulässigkeiten im Waldabstand richten sich maßgeblich nach dem Forstrecht (Landeswaldgesetz M-V und Waldabstandsverordnung) und Bauvorhaben unterliegen entsprechend diesen rechtlichen Regelungen der Einzelfallprüfung. Hintergrund ist der beabsichtigte Schutz von Bereichen zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vor den Gefahren durch Waldbrand und Windwurf.
Weiter wird auch auf die Ausführungen unter Punkt 5.3.5 dieser Begründung verwiesen.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Bewahrung einer örtlich angepassten Bauweise. Zusammen mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll so eine attraktive Gestaltung des Plangebietes an der Strandstraße gewährleistet werden. Die Zielstellung liegt darin, die Gestaltungsmöglichkeiten wenig einzuschränken, jedoch in der Wahrung von grundlegenden ortsbildprägenden Gestaltungsaspekten unter Ausschluss störender bzw. ortsuntypischer Elemente.

Die Hauptgebäude sind nur trauf- oder giebelständig zur Strandstraße zulässig. Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist historisch bedingt und mit nur einer Ausnahme trauf- und giebelständig ausgerichtet. Die trauf- oder giebelständige Ausrichtung der Hauptgebäude zur Strandstraße trägt zur positiven Gestaltung des Straßenraumes und zur Erhaltung des Ortsbildes bei. Eine künftige Bauung soll sich in dieses Bild einfügen.

Für das Gebiet 4 wird bestimmt, dass die Dächer der zulässigen eingeschossigen Hauptgebäude mit Dachneigungen bis maximal 48° zulässig sind.
Im Gebiet 5 sind die Dächer von Hauptgebäuden bei zwei Vollgeschossen mit einer Dachneigung von maximal 20° und bei einem Vollgeschoss mit einer Dachneigung von 40° bis maximal 48° auszubilden. Damit orientiert sich die Gestaltung am vorhandenen Spektrum. Ein Nebeneinander von eingeschossigen Gebäuden im „Bungalowstil“ und zweigeschossigen Gebäuden mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss soll vermieden werden.
Für die übrigen Gebiete sind aus Sicht der Gemeinde aufgrund der bereits unterschiedlichen Gebäudetypen keine örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Gebäudekubatur erforderlich.

Für Hauptgebäude sind Dacheindeckungen aus Blech unzulässig. Unzulässig ist die Ausbildung von Tonnendächern. Diese Materialien sowie die Dachform wird als ortsuntypisch eingestuft und daher für das Plangebiet ausgeschlossen.
Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien, z.B. glasierten Dachziegeln, ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig, um mögliche Störungen durch Reflektionen im Ortsbild zu verhindern.

Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Diese Bauelemente werden als ortsbildstörend eingestuft und sind daher ausgeschlossen.

Innerhalb des Plangebietes sind Blockbohlenhäuser unzulässig. Häuser aus Blockbohlen sind (hier) untypisch und eher im süddeutschen Raum ortstypisch und sollen daher ausgeschlossen werden.

Einfriedungen entlang der Strandstraße sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Die Ausbildung dieser Einfriedungen als Maschendrahtzaun, Gabione, Stabgitterzaun, Kunststoffzaun sowie als geschlossener Bretterzaun. Damit nimmt die Gemeinde positiven Einfluss auf die Gestaltung des Straßenraumes.

Die Vorgärten sind gärtnerisch mit Rasen- und Pflanzflächen zu gestalten. Das Anlegen von Stein- oder Schottergärten ist im Vorgarten unzulässig. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der Strandstraße und der jeweiligen Hauptgebäudeflucht

einschließlich deren seitlicher Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze. Ziel ist eine Gestaltung mit Stauden, Sträuchern sowie Rasen, um ökologisch wertvolle und ästhetisch ansprechende Vorgärten mit Wirkung in den öffentlichen Straßenraum zu schaffen.

Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Damit nimmt die Gemeinde positiven Einfluss auf die Gestaltung des Ortsbildes.

Innerhalb des Plangebietes sind Kfz-Stellplatzflächen und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Fugenpflaster, oder wassergebundene Decke) herzustellen. Dies dient der Minimierung von Versiegelungen, somit dem Schutz des Bodens und Grundwassers.

Im Plangebiet gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,5 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig. Mit diesen Maßnahmen sollen Grundprinzipien der Gestaltung gewahrt werden und unpassende oder störende Elemente der Freiraumgestaltung unterbunden werden.

Abschließend wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die Anbindung der Grundstückszufahrten an die Strandstraße gesichert. Teilweise führen private Stichwege zu der Bebauung in zweiter Reihe. Die erforderlichen Pkw-Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen.

Die Herstellung neuer Erschließungsstraßen wird mit der Realisierung der Planung nicht notwendig.

Öffentliche Parkplätze befinden sich im Norden bzw. straßenparallel in der Strandstraße.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist mit den Haltestellen in der Ribnitzer Straße gegeben.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31 beträgt insgesamt rund 4,8 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tabelle 1: Flächenbilanz, gerundete Werte

Flächen	**Flächen-größe in m²**	**Zulässige Grundfläche i.V.m. § 13a Abs. 1 BauGB in m²**	
		Flächengröße x GRZ	
Grünfläche „Graben“	235		
Strandstraße und Pappelallee	4.285		
Gebiet 1	1.370	x 0,5	685
Gebiet 2	10.730	x 0,4	4.292
Gebiet 3	2.125	x 0,5	1.063
Gebiet 4	7.170	x 0,4	2.868
Gebiet 5	21.965	x 0,4	8.786
Gesamtfläche	**47.880**		**17.694**

3. Ver- und Entsorgung

Die technische Versorgung des Gebietes ist bereits durch bestehende Anlagen in den öffentlichen Straßen gesichert.
Innerhalb der öffentlichen Straßen und Wege sind Hauptver- und Hauptentsorgungsleitungen, z.B. des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes (WWAV), sowie verschiedene Hausanschlussleitungen im Bestand vorhanden. Die genaue Lage der Leitungen ist im Vorfeld von Bauarbeiten zu ermitteln. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.
Neue Hausanschlussleitungen sind entsprechend an die öffentlichen Anlagen anzubinden. Die erforderlichen vertraglichen Regelungen sind durch die Bauherren mit den Trägern der Ver- und Entsorgung abzuschließen.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

<u>Trink- und Löschwasserversorgung</u>

Die Trinkwasserversorgung wird innerhalb des Gemeindegebietes Graal-Müritz vom Warnow- Wasser- und Abwasserverband als Versorgungsträger geregelt. Betreiber der Anlagen ist die Nordwasser GmbH. Eine Erschließung mit Trinkwasser erfolgt über die Anlagen mit Anbindung an das vorhandene Netz.
Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden.

Für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden ist eine Löschwassermenge von 48 m³/h bereitzuhalten. Für die Löschwasserversorgung unterhält die Gemeinde ein Hydrantennetz. Über die Hydranten in der Strandstraße kann jeweils eine Löschwassermenge von 48m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitgestellt werden. Der erforderliche Grundschutz ist damit gewährleistet.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Für die Ortslage Graal-Müritz existiert eine zentrale Schmutzwasserentsorgung des Warnow- Wasser- und Abwasserverband (WWAV) als Entsorgungsträger. Betreiber der Anlagen ist die Nordwasser GmbH. Das innerhalb des Plangebietes anfallende häusliche Abwasser ist in das zentrale Entsorgungsnetz zur Kläranlage Körkwitz abzuleiten.

In der Strandstraße in Graal-Müritz befindet sich keine zentrale Regenentwässerungsleitung des WWAV zur Grundstücksentwässerung. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu verwerten. Zur Gartenbewässerung empfiehlt sich die Nutzung des Wassers von den Dachflächen. Der Verbleib des anfallenden Niederschlagswassers ist im Rahmen von Baugenehmigungen nachzuweisen, ggf. ist für die Einleitung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Gemäß den allgemeinen Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers ist eine Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen auszuschließen.

Energieversorgung und Telekommunikation

Die Elektroenergieversorgung wird über die Anschlüsse an das Netz der e.dis AG gewährleistet.
Die zentrale Gasversorgung in Graal-Müritz erfolgt seitens der Stadtwerke Rostock AG. Anschlussmöglichkeiten an das bestehende Leitungssystem sind im Rahmen der Erschließung mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Luft-Wärmetauschern zu empfehlen. Die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie sollte bei der Exposition der Gebäude und der Dachflächen beachtet werden.
Auf die Verwendung fester Brennstoffe zum Betrieb von Heizungen und Warmwasseranlagen sollte im Interesse der Reinhaltung der Luft verzichtet werden.

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation kann durch die Deutsche Telekom AG bzw. Kabelnetzbetreiber sichergestellt werden. Telekommunikationsanlagen sind parallel zur Strandstraße ebenso wie auch Hausanschlussleitungen im Bestand vorhanden und bei allen weiteren Planungen zu berücksichtigen. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche durch die Bauherren mit den Versorgungsunternehmen zu führen.

Abfallentsorgung/ Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Rostock. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die öffentliche Strandstraße sichergestellt. Die Abfallbehälter sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer am Tage der Entsorgung an dieser öffentlichen Straße bereitzustellen.
Die Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die bebauten Grundstücke innerhalb des Plangebietes gehören unterschiedlichen privaten Eigentümern. Die Strandstraße und der Pappelweg sind gemeindliche Straßen. Die Kosten der Planung werden durch die Gemeinde Graal-Müritz getragen.

5. Umweltbelange

5.1 Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich der Erstellung des Umweltberichtes nicht durchzuführen. Da bei der vorliegenden Planung die bebaubare Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, entfällt auch die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung, da die Eingriffe im Innenbereich als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Allerdings sind die Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 des BauGB zu berücksichtigen. Bei Erfordernis sind entsprechende Maßnahmen festzulegen.

5.2 Charakterisierung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb der östlichen Ortslage Graal-Müritz und umfasst Siedlungsflächen mit Wohngebäuden für Dauer- und Ferienwohnen sowie zur Beherbergung mit den dazugehörigen Gärten an der Strandstraße.
Östlich der bebauten Grundstücke befindet sich das „Müritzer Moor“ mit Waldflächen. Nördlich, in unmittelbarer Nähe, liegt die Ostsee mit Strand- und Dünenbereichen sowie die Strandpromenade, als Geh- und Radweg. Westlich schließen sich an die bebauten Flächen die „Müritzer Wiesen“ an.

Durch die Siedlungslage handelt es sich im Plangebiet überwiegend um Biotoptypen des Siedlungsraumes wie Hausgärten mit Ziersträuchern, Siedlungshecken, einigen Großbäumen, Zierrasenflächen, Nutzgärten und kleinere Brachflächen. An der Strandstraße befindet sich Eichen, Buchen und Linden, die eine nach § 19 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) gesetzlich geschützte Allee bilden. Innerhalb der Grundstücksflächen befinden sich Einzelbäume, die zum Teil den Schutzstatus aufgrund des § 18 NatSchAG M-V aufweisen.

5.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

5.3.1 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/ Rostock

Für das Plangebiet innerhalb der Siedlungslage werden keine übergeordneten Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) Mittleres Mecklenburg/ Rostock (April 2007) formuliert.

Graal-Müritz befindet sich nach dem GLRP MM/R in der Landschaftszone 1 „Ostseeküstenland“ in der Landschaftseinheit 112 „Rostock-Gelbensander Heide“ (siehe GLRP MM/R, Textkarte 1- Naturräumliche Gliederung).

Besondere Arten und Lebensräume sind im Plangebiet nicht vermerkt. Angrenzend befinden sich große Waldflächen. Graal- Müritz wird von schutzwürdigen Grünflächen, Moorgebieten und Wasserflächen umgeben. Umliegend handelt es sich, auf die Böden, auf die Lebensräume der ansässigen Arten sowie auf das Landschaftsbild bezogen, um Bereiche mit sehr hoher oder hoher Schutzwürdigkeit. Ein Biotopverbund im engeren sowie weiteren Sinne befindet sich um Graal-Müritz herum, das Stadtgebiet wird davon ausgenommen.

Aus dem gutachtlichen Landschaftsrahmenplan ergeben sich keine naturschutzfachlichen Zielvorgaben für die vorliegende Planung, die zu berücksichtigen wären.

5.3.2 Schutzgebiete internationaler Bedeutung

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete vorhanden.

GGB: „DE 1739-303 Ribnitzer Großes Moor und Neuhaus, Dierhäger Dünen“

Östlich des Plangebietes, in einer Entfernung von mindestens 250 m, befindet sich das GGB „DE 1739-303 Ribnitzer Großes Moor und Neuhaus, Dierhäger Dünen“. Das GGB liegt nach der naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns innerhalb der Landschaftszone 1 „Ostseeküstenland“ (GLRP MM/R Karte 1 „Naturräumliche Gliederung“ sowie GLRP VP Karte 1 „Naturräumliche Gliederung“).
Der westliche, kleinere Teil des Schutzgebietes gehört zum Landkreis Rostock, der größere, östliche Teil zum Landkreis Vorpommern-Rügen.
Das Ribnitzer Große Moor liegt an der Ostseeküste hinter der Düne zwischen Graal-Müritz im Westen und Neuhaus im Osten in Höhen zwischen 0,5 m und 1,5 m ü.NN. Der ebenfalls zum Gebiet gehörige Dünenzug erstreckt sich von Graal-Müritz über Neuhaus bis Dierhagen-Strand und wird größtenteils zu der Landschaftseinheit „Rostock-Gelbensander Heide“ gezählt, während die Dünen bei Dierhagen bereits der Landschaftseinheit „Fischland-Darß-Zingst und südliches Boddenkettenland“ angehören.
Das Ribnitzer Große Moor gehört zu den größten Regenmooren Mecklenburgs und wird als Küstenhochmoor klassifiziert. Den mineralischen Untergrund bilden die 7 m bis 10 m mächtigen Heidesande über Geschiebemergel der jüngsten Grundmoräne.

GGB: „DE 1739-304 Wälder und Moore der Rostocker Heide“

In ca. 3 km südwestlicher Richtung vom Plangebiet entfernt, liegt das GGB „DE 1739-304 Wälder und Moore der Rostocker Heide“.
Die Rostocker Heide zwischen Stuthof und Torfbrücke ist eines der letzten großen geschlossenen Waldgebiete der deutschen Ostseeküste. Sie liegt nordöstlich der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und grenzt zwischen den Ortschaften Markgrafenheide und Graal-Müritz unmittelbar an die Ostseeküste an. Das GGB liegt nach der naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns innerhalb der Landschaftszone 1 „Ostseeküstenland“ (GLRP MM/R Karte 1 „Naturräumliche Gliederung“).
Schutzzweck des GGB „Wälder und Moore der Rostocker Heide“ ist der Erhalt und die Entwicklung eines der letzten großen geschlossenen Waldgebiete in der Region mit Laubwald- und eingeschlossenen Heide-Lebensraumtypen sowie ausgedehnter Lagunen-, Dünen- und Moorkomplexen im Einflussbereich küstendynamischer Prozesse. Voraussetzung für günstige Erhaltungszustände sind ungestörte Grundwasserverhältnisse und küstendynamische Einflüsse, keine erheblichen Nährstoffeinträge sowie eine angepasste Nutzung oder Pflege der Wald- und Offenland-Lebensraumtypen. (Managementplan Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern: Referat

Landschaftsplanung, Management der Natura 2000 Gebiete FFH-Managementplan für das Gebiet DE 1739-304 „Wälder und Moore der Rostocker Heide“ Stand 06. Juni 2006, Bestandsaufnahme: 2005)

GGB: „DE 1740-301 Wald bei Altheide mit Körkwitzer Bach“

Das GGB „DE 1740-301 Wald bei Altheide mit Körkwitzer Bach“ befindet sich 4,0 km südöstlich vom Plangebiet. Das GGB befindet sich zwischen Gelbensande und Ribnitz-Damgarten. Es gliedert sich in zwei nördliche und in einen südlich der B105 gelegenen Bereich. Die zwei nördlichen Bereiche umfassen im Nordosten den Unterlauf des Wallbachs mit der sich anschließenden Niederung des Körkwitzer Bachs und südwestlich davon den Mittellauf von Wall- und Haubach. Südlich der B105 liegen die größten Waldflächen mit dem oberen Abschnitt des Haubachs. Das Gebiet liegt vollständig in der Landschaftszone 1 „Ostseeküstenland“ (Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg: Managementplan für das FFH-Gebiet „Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1740-301 Wald bei Altheide mit Körkwitzer Bach“, Rostock Juni 2019).

GGB: „DE 1542-302 Recknitz Ästuar und Halbinsel Zingst“

Das GGB „DE 1542-302 Recknitz Ästuar und Halbinsel Zingst“ befindet sich ca. 5,5 km östlich vom Plangebiet.
Das Recknitz-Ästuar und die Halbinsel Zingst bilden den westlichsten Teil der vorpommerschen Ostseeküste. Dieser Bereich umfasst einen ca. 55 km langen Abschnitt zwischen Ribnitz-Damgarten im Westen und dem Übergang in den Gellenstrom bei Barhöft im Osten. Die Wasserfläche nimmt einen Anteil von knapp 200 km² ein und umfasst somit ca. 74 % des gesamten GGB. Innerhalb des FFH-Gebietes liegen Flächen des Nationalparks Vorpommersche Boddenlandschaft, der zuständigkeitshalber vom Nationalparkamt Vorpommern verwaltet wird (Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern Nationalparkamt Vorpommern: Managementplan für das FFH-Gebiet DE 1542 Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst Stand: 27.11.2014).

Bewertung des Vorhabens

Die Gemeinde Graal-Müritz möchte mit dem Bebauungsplan die bauliche Entwicklungen steuern.
Eine Zersiedlung der sich in der Nähe befindenden GGB’s wird durch das Vorhaben nicht befördert. Eine mögliche negative Beeinflussung auf die gesetzlich geschützten Biotope, innerhalb der GGB‘s, ist ebenso nicht zu erwarten. Es erfolgt kein Eingriff in das Gelände, der eine Veränderung des hydrologischen Regimes in der Umgebung verursachen könnte. Das Vorhaben sieht keinerlei land-, forst- oder wasserwirtschaftliche Maßnahmen vor, die sich auf die Lebensraumtypen innerhalb der GGB’s auswirken könnten. Auch eine Trittbelastung von Lebensraumtypen ist nicht zu erwarten, da ausreichend Abstand zwischen Plangebiet und den GGB‘s existiert.
Durch das Vorhaben ist somit keine Beeinträchtigung von Lebensraumtypen oder Arten der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung zu erwarten.

Aufgrund der teilweise großen Entfernung der jeweiligen Schutzgebiete sowie der Planung im bebauten Innenbereich kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Europäisches Vogelschutzgebiet „DE 1542-401 Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“

Das Europäische Vogelschutzgebiet „DE 1542-401 Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ liegt ca. 5,5 km östlich vom Plangebiet. Relevante Vogelarten, die als Brutvögel im Schutzgebiet vorkommen sind hier unter anderem: Rohrweihe (*Circus aeruginosus)*, Schwarzmilan (*Milvus migrans)*, Rotmilan (*Milvus milvus)*.

Bewertung des Vorhabens

Durch die bereits existierende Ortslage Graal-Müritz ist von keiner Steigerung negativer Einflüsse auf das Schutzgebiet auszugehen. Es existiert ausreichend Abstand zwischen Plangebiet und Europäischen Vogelschutzgebiet.
Auch hier sind keine möglichen negativen Beeinträchtigungen auf die gesetzlich geschützten Arten innerhalb des Vogelschutzgebietes zu erwarten.

Aufgrund der großen Entfernung zum Schutzgebiet sowie der Planung im bebauten Innenbereich kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

5.3.3 Schutzgebiete nationaler Bedeutung

Östlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) 106 „Rostocker Heide und Wallbach“, welches als Küstenwaldgebiet mit Mooren Wiesen und Schilfgebieten ein bedeutendes Schutzgebiet in der Region darstellt. Eingriffe, über das bestehende Maß hinaus, können ausgeschlossen werden

Ein weiteres Landschaftsschutzgebiet befindet sich westlich des Plangebietes, das LSG 137 „Müritzer Wiesen“. Auch hier sind keine Eingriffe in das Schutzgebiet zu erwarten.

Des Weiteren liegen in der Umgebung zum Plangebiet östlich in einer Entfernung von mindestens 220 m das Naturschutzgebiet (NSG) 014 „Ribnitzer Großes Moor“ sowie in einer Entfernung von etwa 4 km das NSG 013 „Dierhäger Moor“. Beide Gebiete weisen einen großen Abstand zum Plangebiet auf, sodass keine Beeinträchtigungen auf die Schutzgebiete zu erwarten sind.

Die Schutzgebiete liegen außerhalb des betrachteten Plangebietes. Beeinträchtigungen auf die Schutzgebiete können ausgeschlossen werden.

5.3.4 Schutzobjekte

Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 20 NatSchAG M-V vorhanden.

Eine Beeinträchtigung von geschützten Biotopen ist somit nicht zu erwarten.

Gesetzlich geschützte Bäume

Innerhalb des Plangeltungsbereiches an der Straße „Strandstraße“ befinden sich teilweise auf den privaten Grundstücksflächen Linden, Eichen, Buchen und Birken, die

eine Allee bilden und nach § 19 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) gesetzlich geschützt sind.
Alle Handlungen, die zur Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung von Alleen und einseitigen Baumreihen führen können, sind verboten. In der Folge von Beeinträchtigungen oder Fällungen von Alleebäumen kann im Rahmen eines Ausnahmeverfahrens von der Unteren Naturschutzbehörde unter Beteiligung der Naturschutzverbände eine Befreiung erteilt werden. Entfallende Alleebäume sind zu ersetzen und nach dem Alleenerlass M-V durch Ersatzleistungen auszugleichen.

Des Weiteren befinden sich im Plangebiet innerhalb der Hausgärten einige gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V. Ab einem Stammumfang von 1,0 m, gemessen auf einer Höhe von 1,30 m, unterliegen Bäume dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V. Dies gilt nicht für: Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen (§ 18 Abs. 1 Nr. 1 NatSchAG M-V) sowie Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie (§ 18 Abs. 1 Nr. 2 NatSchAG M-V). Im Zuge von Neubebauungen ist nicht auszuschließen, das Rodungen von geschützten Gehölzen erforderlich werden. Über Ausnahmegenehmigungen ist im Rahmen von Bau- bzw. Fällanträgen zu entscheiden, die entsprechenden Ersatzpflanzungen sind durchzuführen. Über ggf. erforderliche Umweltauflagen wird im Rahmen dieser Bauvorhaben entschieden.

Bäume sind grundsätzlich vor Beeinträchtigungen sowie während der Baumaßnahmen zu schützen. Während der Bautätigkeiten sind Schutzmaßnahmen für betroffene Bäume zu treffen: Insbesondere sind für die gesetzlich geschützten Bäume am äußeren Rand des Wurzelbereiches (Kronentraufe zzgl. 1,5 m), soweit der äußere Bereich des Wurzelbereiches definiert werden kann, 2,0 m hohe Bauzäune zu stellen, so dass eine Befahrung des Wurzelbereiches sowie Ablagerungen von Baumaterial innerhalb des Wurzelbereiches ausgeschlossen werden können. Pflegemaßnahmen und Maßnahmen zur Abwehr unmittelbar drohender Gefahren sind zulässig. Der Abgang von Bäumen ist gleichwertig innerhalb der Grundstücksfläche zu ersetzen. Für entfallende gesetzlich geschützte Bäume sowie für nicht geschützte Bäume gilt generell für Mecklenburg-Vorpommern der Baumschutzkompensationserlass (Stand Oktober 2007). Einzelbäume mit einem Stammumfang ab 50 cm, gemessen ab einer Höhe von 1,30 cm über dem Erdboden sind demnach 1:1 durch einheimische standortgerechte Bäume auszugleichen.
Ab einem Stammumfang von 150 cm bis 250 cm gilt ein Ausgleich von 1:2 sowie über 250 cm Stammumfang ein Ausgleich von 1:3.

Notwendige Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum von 01. Oktober bis zum 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeiten) durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölze keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

5.3.5 Flächen für Wald

Östlich des Plangebietes erstrecken sich Flächen für Wald. Entsprechend des § 20 Landeswaldgesetz M-V (LWaldG M-V) ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung von baulichen Anlagen ein Abstand von mindestens 30 m zum Wald einzuhalten (Waldabstand). Der Waldabstand zur vorhandenen, Wohnbebauung im nordöstlichen Plangebiet unterschreitet diesen Abstand.

Gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG M-V hat die oberste Forstbehörde zur Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes Ausnahmen in Form einer Rechtsverordnung (Waldabstandsverordnung- WAbstVO M-V) geregelt. Entsprechend § 3 Abs. 1 WAbstVO M-V dürfen Ausnahmen zur Unterschreitung des Waldabstandes grundsätzlich nicht genehmigt werden, wenn es sich um Anlagen handelt, die zu Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Dies gilt jedoch nicht für Vorhaben nach § 34 BauGB, soweit diese zur Schließung von Baulücken innerhalb einer bestehenden Bebauung durchgeführt werden. Nach § 3 Abs. 2 Nr. 1 WAbstVO M-V können ebenfalls Ausnahmen zugelassen werden, wenn innerhalb bestehender Bebauung der örtlich geprägte Waldabstand nicht unterschritten wird. Bauliche Anlagen gemäß der Waldabstandsverordnung M-V sind nur nach Einzelfallprüfung und Zustimmung der zuständigen Forstbehörde zulässig.

5.4 Schutzgut Wasser

Teile des Plangebietes liegen in der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung Graal – Müritz. Grundsätzlich sind die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil „Schutzgebiete für Grundwasser“ (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) zu beachten.

Grundwasser - Bestand

Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers WP_KO_14_16 mit dem Wasserkörpernamen „Ribnitz-Damgarten“. Das gesamte Gebiet des Grundwasserkörpers liegt in der Flussgebietseinheit „Warnow/Peene“.

Der Grundwasserkörper „Ribnitz-Damgarten“ wird in einen nicht guten chemischen Zustand eingeordnet, sowie in einen mengenmäßig guten chemischen Zustand kategorisiert. Der Hauptstoffeinträger ist hier die Landwirtschaft mit Stoffeinträgen von Chemikalien wie Ammonium.
Maßnahmen, die zur Verbesserung der chemischen Belastungen führen sollen, sind bis 2027 geplant und dem Maßnahmenkatalog des StALU MV mit der Maßnahmennummerierung WP_KO_14_16_M1 bis WP_KO_14_16_M3 zu entnehmen. Hierbei handelt es sich vor allem um konzeptionelle Maßnahmen (wie Erstellung von Studien und Gutachten).

Die Schutzwürdigkeit der Böden im Umfeld des Plangebietes wird als gering bis mittel eingeordnet (Karte 4 Schutzwürdigkeit des Bodens, GLRP MM/R 2007).

Oberflächenwasser - Bestand

Das Plangebiet wird durch ein Gewässer (Gewässer 31), in Höhe der Abzweige Pappelweg und Strandstraße, gequert. Dieses durchfließt mit mehreren Nebengräben die Müritzer Wiesen in Richtung Ostsee. Ein Nebengraben (Gewässer 31/4) verläuft in direkten Nachbarschaft zu den bebauten Grundstücken westlich der Strandstraße und nördlich des Pappelweges.

Das offene Küstengewässer, die Ostsee bei Graal-Müritz gehört zum Wasserkörper südliche Mecklenburger Bucht/Warnemünde bis Darß, ein nach WRRL berichtspflichtiges Gewässer.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Ufer- und Gewässerentwicklungskorridoren.

Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers im Umfeld von Graal-Müritz wird mit sehr hoher Schutzwürdigkeit (Karte 5 Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers, GLRP MM/R 2007) angegeben.

Planung und Bewertung

Die EU-Wasserrahmenlinie (WRRL) fordert für alle europäischen Gewässer einen Zustand hoher Wasserqualität und Strukturvielfalt, der genug Lebensraum für die heimische Pflanzen- und Tierwelt bietet. Die Bewirtschaftung der Gewässer, das sind Flüsse, Seen, Grundwasser, Übergangsgewässer und Küstengewässer, ist auf dieses Ziel auszurichten.
Ziel der WRRL ist es, einen mindestens „guten Zustand“ der Oberflächengewässer und einen „guten quantitativen und chemischen Zustand“ des Grundwassers der Europäischen Union zu erreichen. Für künstliche und erheblich veränderte Gewässer ist das „gute ökologische Potential“ zu erreichen (WRRL- MV).

Auswirkungen auf die Gewässer

Für die Ortslage Graal-Müritz existiert eine zentrale Schmutzwasserentsorgung des Warnow- Wasser- und Abwasserverband als Entsorgungsträger. Das innerhalb des Plangebietes anfallende häusliche Abwasser ist in das zentrale Entsorgungsnetz zur Kläranlage Körkwitz abzuleiten und das anfallende Regenwasser ist weiterhin auf den Grundstücken zu verwerten. Einleitungen in die Gewässer 31 bzw. 31/4 sind mit Realisierung der Planung nicht vorgesehen.
Wesentliche Änderungen hinsichtlich der Abwasserbeseitigung im Vergleich zur Bestandsituation sind mit der Realisierung der Planung nicht verbunden. Bei Einhaltung der allgemeingültigen Vorgaben sind keine negativen Auswirkungen auf die Gewässer zu erwarten.

5.5 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Für zulässige Vorhaben gelten gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Zugriffsverbote für europäische Vogelarten und Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“). Das geplante Vorhaben, das der ortsangepassten baulichen Entwicklung dienen soll, ist somit hinsichtlich Vorkommen und Gefährdung von europarechtlich geschützten Arten sowie allen streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu überprüfen.

Es ist verboten,
(Tötungsverbot)

1. wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht, umfasst auch unbeabsichtigte, in Kauf genommene Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.

(Störungsverbot)

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch Maßnahmen zur Stützung der lokalen Populationen vermieden werden.

(Schädigungsverbot)

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.
Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

(Beschädigungsverbot für Pflanzen)

4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion des besiedelten Pflanzenstandortes und damit eine Erhaltung des Vorkommens der gesetzlich geschützten Pflanzenart nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.
Unvermeidbare Beseitigung oder Beschädigung von Pflanzen, die im Zusammenhang mit der Beschädigung des besiedelten Standortes auftreten, kann ebenfalls durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Das Plangebiet ist durch Verkehrs- und Siedlungsnutzung in der Umgebung stark anthropogen überformt.

Der Plangeltungsbereich beinhaltet den bebauten Siedlungsbereich entlang der Strandstraße. Es handelt es sich im Plangebiet überwiegend um Biotoptypen des Siedlungsraumes.

Relevante besonders geschützte Arten werden auf Grund der Vorbelastungen und des Störungspotenzials in der Siedlungslage von Graal-Müritz voraussichtlich nicht betroffen sein.

Der Bebauungsplan bereitet keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vor. Artenschutzrechtliche Fragen sind im Rahmen von Einzelvorhaben im Rahmen von Bauantragverfahren nach § 34 BauGB zu klären.

5.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche „Graben“ dient der Berücksichtigung des vorhandenen Grabens (Gewässer 31), der nicht überbaut werden darf.

5.7 Quellen und Literatur

Baumschutzkompensationserlass M-V: Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007

DVGW-Regelwerk (2021): Technische Regel- Arbeitsblatt. DVGW W 101 (1). Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser.

EU-Vogelschutzrichtlinie Anhang I: Richtlinie 79/409 EWG und 91/244 EWG.

FFH-Richtlinie (1992): Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992. Abl. EG Nr. L 206, S.7.

FFH-Richtlinie (1997): Richtlinie 97/62/EWG des Rates vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt. ABl. EG Nr. L 305 S. 42-64.

Froelich u. Sporbeck (2010): Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern – Hauptmodul Planfeststellung / Genehmigung“; im Auftrag des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG), Potsdam 2010

Geoportal-MV: www.gaia-mv.de (abgerufen 2022)

GRLP MM/R: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/ Rostock, Stand April 2007.

Grüneberg, C., Bauer, H.-G., Haupt, H., Hüppop, O., Ryslavy, T & P. Südbeck (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 5. Fassung (Stand 30.11.2015); Berichte zum Vogelschutz 52.

Landesrecht-mv.de: https://www.landesrecht-mv.de/bsmv/document/jlr-VogelSchVMVV3Anlage1-G4 (abgerufen 2022)

LUNG 2013: Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Heft 2

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern: Managementplan für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1542-302 Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst, September 2014.

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern: Managementplan für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1739-303 Ribnitzer Großes Moor und Neuhaus-Dierhäger Dünen, Dezember 2018.

Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern Referat Landschaftsplanung: Management der Natura 2000 Gebiete FFH-Managementplan für das Gebiet DE 1739-304 „Wälder und Moore der Rostocker Heide“ Stand 06. Juni 2006 Bestandsaufnahme: 2005 auf der Grundlage des Gutachtens von UmweltPlan GmbH Stralsund (Juni 2005) mit einem forstfachlichen Beitrag von SilvaVerde GmbH Kastorf auf der Grundlage der Unterlagen des Stadtforstamtes der Hansestadt Rostock, Schwerin Juni 2006

Waldabstandsverordnung- WAbstVO M-V: Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald vom 20. April 2005 (GVOBI. M-V 2005, S. 166), die zuletzt durch Verordnung vom 01. Dezember 2019 (GVOBI. M-V S. 808) geändert worden ist.

6. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Mit der Realisierung der Planungsziele ist mit keiner signifikanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Unzulässige Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm für die vorhandenen oder die geplanten Nutzungen sind aus Sicht der Gemeinde nicht zu erwarten.
Andere Emittenten, die nachhaltig auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt.

7. Sonstiges

Innerhalb des Plangebietes sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde und auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist sofort die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern und Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige (§ 11 Denkmalschutzgesetz).

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kampfmittelbelastungen des Bodens im Plangebiet nicht bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Graal-Müritz, den .....

Die Bürgermeisterin