

VORLAGE
zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft
am 08.11.2018

Betr.: **9. Änderung B-Plan Nr. 4-5/93 „Müritz West “ Ostseewoge**
Information Waldabstand / Planziele Bauhöhe

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

Zu A)

Nach den vorangegangenen Abstimmungen mit dem Umweltminister und der obersten Forstbehörde wurde das Scoping-Verfahren (§ 4 (1) BauGB) mit dem anliegenden B-Plan-Vorentwurf vom 12.06.2018 eröffnet. Der Vorentwurf geht mit der westlichen Bebauungsgrenze um ca. 3 m über das Ergebnis der Vorgespräche hinaus (westliche Gebäudekante DLRG-Schuppen bzw. **26 m** zum bestehenden Hotelgebäude).

Mit Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 10.08.2018 wurde abweichend von dem Vorentwurf und von den Ergebnissen der Vorgespräche eine Bebauungsgrenze im Abstand von **15 m** zum bestehenden Hotel als genehmigungsfähiger Kompromiss in Aussicht gestellt. Das vorherige Gesprächsergebnis „westliche DLRG-Gebäudekante “ wurde dabei in Abrede gestellt.

Auf die Klarstellungsbemühungen der Gemeinde (Schr. v. 14.08.18) führte die obere Forstbehörde zunächst eine weitere Bebauungsgrenze im Abstand von **20 m** zum bestehenden Hotel (Buchenstubben) an, die im Ortstermin am 25.10.2017 vereinbart worden sei (Schr. v. 17.08.2018).

Im weiteren Schriftverkehr zwischen dem Eigentümer und der oberen Forstbehörde (09 - 10/2018) legte sich die Forstbehörde dann auf einen Abstand von **15 m** zum bestehenden Hotel zzgl. einer Überschreitung durch max. 1,5 m tiefe Balkone und eine ca. 3 m tiefe, nicht überdachte Fluchttreppe fest und bezieht sich dabei auf die Waldabstandsüberschreitung, die das Forstamt bereits im Schr. v. 10.08.2018 in Aussicht gestellt hat.

Damit kann die erforderliche Bruttogeschossfläche, die im bisherigen Vorentwurf des Hotelneubaus von 09/2017 unter Berücksichtigung der geplanten Bettenzahl (160 Betten) und

von Anforderungen der Gemeinde (EG: Gastronomie, Ladengeschäfte, Hotelqualität) entwickelt wurde, nicht verwirklicht werden.

837 m² Brutto-Geschossfläche des Hochbau-Vorentwurfs von 09/2017 sind nicht umsetzbar.

Zu B)

Bei Beibehaltung des bisher angestrebten Raum- und Nutzungskonzeptes und bei einer städtebaulich vertretbaren Bauweise können die in der Fläche nicht umsetzbaren BGF-Anteile nur in zusätzlichen Geschossebenen untergebracht werden. Auf der Basis der Grundzüge des bisherigen Hochbau-Vorentwurfs wird eingeschätzt, dass dazu **mind. eine zusätzliche Geschossebene** erforderlich ist. Damit würde der Hotelneubau vsl. aus der Horizontlinie des Graal-Müritzer Küstenwaldes herausragen; es entstehen vsl. folgende Kennwerte:

7 Vollgeschosse, Oberkante 25,5 m NHN, Traufhöhe 24,5 m NHN, Höhenstaffelung und Fassadengliederung weiterhin möglich; (bisher: 6 Vollgeschosse, Oberkante 22,5 m NHN, in der Höhe und in der Fassadenoberfläche teilweise gestaffelt).

Zur Orientierung wurde für die bestehende „Ostseewoge “ eine Traufhöhe von 10,13 m NHN und eine Firsthöhe von 18,19 m NHN vermessungstechnisch festgestellt. Der Waldhorizont liegt hinter der Windschur bei etwa 24 m NHN (angenommene Wuchshöhe der Bäume: 22 m; Windflüchter: ca. 15 m).

Als Alternative käme unter Beibehaltung der bisherigen Bauoberkante (6 Vollgeschosse / 22,5 m)

a) eine städtebaulich nicht wünschenswerte kompakte Gebäudeform oder

b) eine Reduzierung der BGF mit entsprechenden Abstrichen am bisherigen Raum- und Nutzungskonzept (Bettenzahl, Umfang Gastronomie, Ladengeschäfte, Hotelqualität) in Betracht.

Der weiteren Bebauungsplanung muss in jedem Fall ein entsprechend angepasster Hochbauvorentwurf zugrunde gelegt werden. Dafür ist es zweckmäßig, den Architekten eine Vorgabe zu machen, um Planungsaufwand und Vorentwurfsüberlegungen zu vermeiden, die von vornherein vergeblich sind.

Die Gemeindevertretung wird deshalb um Entscheidung gebeten, ob im weiteren Änderungsverfahren eine erweiterte Bauhöhe als Planungsziel verfolgt werden soll, oder ob die bisherige Bauhöhenentscheidung unter Reduzierung sonstiger Planziele (Hotelkapazität, Gastronomie-/ Ladenräume) beibehalten werden soll.

Zu C)

Die Planungskosten werden durch den Investor getragen und durch einen Städtebaulichen Vertrag zugunsten der Gemeinde abgesichert.

Zu D)

Abweichend von dem Bewertungsergebnis im Aufstellungsbeschluss v. 23.02.2017 besteht unabhängig von dem Prüfergebnis nach § 3c Satz 1 UVPG (allg. Vorprüfung des Einzelfalls bzgl. der Kapazitätserweiterung des Hotels) für den B-Plan eine allgemeine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung. Die Ergebnisse in Form des Umweltberichtes werden Bestandteil der B-Plan-Änderung.

Zu E) Beschlussvorschlag

Das B-Plan-Änderungsverfahren ist mit den Planungszielen gem. Entscheidungsvariante ... weiterzuführen.

Entscheidungsvariante A

Die B-Plan-Änderung ist unter Beibehaltung des bisherigen Raum-und Nutzungskonzeptes fortzuführen. Unter Berücksichtigung der in Aussicht gestellten Waldabstandsunterschreitung und der damit verbundenen Bebauungsgrenzen wird eine Zustimmung zu max. 7 Geschossebenen mit einer Traufhöhe von max. 24,5 m NHN und einer Gebäudeoberkante von max. 25,5 m NHN in Aussicht gestellt. Eine Höhenstaffelung der einzelnen Geschossebenen und eine durch zusätzliche vertikale Versätze gegliederte Fassade sind dabei zu beachten. Eine Überschreitung des Waldhorizontes durch den geplanten Hotelneubau wird gebilligt.

oder

Entscheidungsvariante B

Der Waldhorizont ist weiterhin als obere Höhenbegrenzung für den geplanten Hotelneubau anzusehen. Einer Erweiterung der vorgesehenen Bauhöhen gegenüber dem Vorentwurf vom 12.06.2018 wird nicht zugestimmt. Unter Berücksichtigung der in Aussicht gestellten Waldabstandsunterschreitung und der damit verbundenen Bebauungsgrenzen sind die Planungsziele zum Raum-und Nutzungskonzept zu reduzieren (Hotelkapazität, Gastronomie-/Ladenräume). Eine gestaffelte Höhenentwicklung und eine zusätzliche vertikale Fassadengliederung sind weiterhin umzusetzen.



Dr. Benita Chelvier

Bürgermeisterin

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses:		7
davon anwesend:	—	
Ja- Stimmen:	—	
Nein- Stimmen:	—	
Stimmenthaltungen:	—	