

V O R L A G E
zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft
am 13.04.2021

Betr.: 10. Änderung des B-Plans Nr. 4-5-93 „Müritz West“

Hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Neubau Ferienwohnanlage mit 30 Ferienappartements

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

Zu A)

Der mit dem Antrag auf Änderung des B-Plans von den Ehel. Thon vorgelegte Entwurf für den geplanten Neubau wurde an die planerischen Erfordernisse angepasst. Unter Berücksichtigung der Abstandsforderungen der Küstenschutzbehörde musste der Gebäudestandort in den südlichen Grundstücksbereich verlagert werden. In der Hochbauplanung wurden außerdem Grundsätze der Gebäudegliederung berücksichtigt, indem der geplante Neubau in der Ansicht von der Promenade sowie in der Süd- und der Westansicht durch vertikale Fassadenrücksprünge in jeweils 2 Abschnitte gegliedert wird und indem das 4. Geschoss als Staffelgeschoss aus 3 Dachaufbauten vorgesehen wird.

Die Neubauplanung operiert weiterhin mit 30 Doppelzimmern/Appartements an der unteren Wirtschaftlichkeitsgrenze. Die Grundrisslösung reizt dabei die sich aus dem Küstenschutzabstand ergebende Gebäudegeometrie aus und geht bereits Kompromisse bei der Erschließung einzelner gepl. Appartements ein. Dies bedingt auch das gegenüber der ursprünglichen Antragstellung hinzugekommene vierte (Staffel-)Geschoss für 3 Appartements und den Treppenhaus-/Fahrstuhlkern.

Die geplante Bauhöhe orientiert sich an der Nachbarbebauung („Haus am Meer“: 3 Vollgeschosse, Firsthöhe ca. 12 m ü.G). Die Angaben (Festsetzungen) in der vorgelegten Planzeichnung beziehen sich auf das akt. anstehende, natürliche Geländeniveau. Unter Berücksichtigung der tiefen Geländelage (1,6 .. 2,2 m NHN) und des Bemessungshochwassers (2,90 m NHN) wird die gepl. Tiefgarage als Gebäudesockel (ca. 1,3 m) ausgebildet, der nach Süden flach angeböschert wird und an der Nordseite bis auf das Niveau der vorhandenen Stützwand flächig angefüllt werden soll.

Die Standortlage des Planbereichs und die Größenwerte des mit der Planänderung zuzulassenden Neubauvorhabens erfüllen die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB. Die Planänderung kann deshalb im beschleunigten Verfahren ohne formale Umweltprüfung durchgeführt werden.

Zu B)

Der beabsichtigte Neubau entspricht in seinen Grundzügen dem zum Aufstellungsbeschluss vorgelegten Konzept. Wegen des zu beachtenden Küstenschutzabstandes wurden Anpassungen vorgenommen, die sich v.a. in der Grundrissgeometrie und in einem vierten Geschoss (Staffelgeschoss aus 3 Aufbauten) niederschlagen. Im Planentwurf wird dies mit einer differenzierten Festsetzung der Baugrenze und einer gestaffelten Bauhöhenregelung verbindlich.

Die erwünschte Baukörpergliederung wird sowohl in dem fortgeschriebenen Hochbauentwurf berücksichtigt (vgl. Ansicht). Im Plan erfolgt dies durch Zäsuren (Rückversätze) der Baugrenzen und Übernahme der bereits geltenden baugestalterischen Gliederungsvorschriften auf die Neubaufäche (Textfestsetzungen 4 ff).

Die bisher auf dem Grundstück „Ostseestern“ (SO/B 2) zulässige Nutzungsart wird unverändert fortgeführt (Textfestsetzung 1.1.2); aufgrund der inzwischen novellierten Baunutzungsverordnung war lediglich eine Klarstellung hinsichtlich der Ferienwohnungen zweckmäßig.

Zu C)

Die Planungskosten werden aufgrund eines städtebaulichen Vertrages vom Antragsteller getragen.

Zu D)

Die Planänderung wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Von einer Umweltprüfung wird gem. §13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

Zu E) Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung:

1. Der Entwurf der 10. Änderung des B-Planes Nr. 4-5/93 (Stand 25.02.2021) und der Entwurf der dazugehörigen Begründung werden gebilligt (Anlage 1, 2).
2. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Die Öffentlichkeit ist nach § 3 (2) BauGB zu beteiligen.

Petra Taraschewski
SGL Bauamt

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

Davon anwesend: _____
Ja-Stimmen: _____
Nein-Stimmen: _____
Stimmenthaltungen: _____