

V O R L A G E
zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft
am 07.03.2023

Betr.: Antrag auf isolierte Abweichung
Neubau eines Wohnhauses mit 25 Ferienwohnungen, Tiefgarage mit 18 Stellplätzen
und Stellplätzen für 10 PKW, Zur Seebrücke
Hier: Abweichung bzgl. Fassadengestaltung

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

Zu A)

Beantragt ist der Neubau eines viergeschossigen Wohnhauses mit 25 Ferienwohnungen und Tiefgarage mit 18 Stellplätzen und Stellplätze für 10 PKW.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4-5/93 „Müritz West“.

Gemäß den Ziffern 4.3. und 4.4. sind Fassaden als Lochfassade mit stehend rechteckigen Öffnungen auszubilden und Fassaden sind in hellem Glattputz, hellem Sichtmauerwerk mit hellen Fugen oder Fachwerk mit Putzfeldern auszuführen.

Von diesen Festsetzungen wird eine isolierte Abweichung gemäß § 67 Abs. 2 LBauO M-V beantragt (siehe interne **Anlage 1**).

Die nordwestliche Fassade ist nicht als Lochfassade ausgebildet. Die Fassade zur Ostsee hin ist durch Loggien gegliedert. Diese werden durch regelmäßige Wandflächen mit Lochfenstern unterbrochen. Diese Wandflächen sind mit einem Holzgrating verkleidet. Diese Holzverkleidungen sind in anderen Bereichen des B-Planes (Baugebieten 4, 5, 11, 13) zulässig, jedoch nicht auf dem Grundstück der Bauherren. Der Bauherr führt aus, dass stehende rechteckige Öffnungen den einzigartigen Blick auf die Ostsee trüben würde und das ein höherer Anteil an Mauerpfeilern notwendig wäre. Die anderen drei Fassaden des Gebäudes entsprechen der Ziffer 4.3. des B-Planes. Jedoch möchte der Bauherr um die Fassade aufzulockern, teilweise die Putzflächen durch Flächen aus Fassadentafeln strukturieren und farblich akzentuieren. Diese Fassadentafeln entsprechen ebenfalls nicht der Ziffer 4.4. des B-Planes.

Zu B)

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplans wurden planerische Grundzüge für das Baugebiet SO/B 1 teilweise neu bestimmt. Die Planänderung beinhaltete etwa eine Verdoppelung der Baugebietsgröße wie auch der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Grundflächenzahl wurde geringfügig angepasst und die Bauhöhe wird um 1 Vollgeschoss erweitert (insgesamt 4 Vollgeschosse). Die touristische Nutzung blieb als Grundzug der Planung unberührt; die vorherigen zugelassenen Nutzungsarten gelten unverändert fort.

Flächenanpassungen erfolgten auch bzgl. der Baugebiete SO/S 1 und SO/B 3. Hier handelte es sich jedoch um Arrondierungen dieser Baugebiete entsprechend der tatsächlich Nutzungsverhältnisse, die sich nicht auf die planerischen Grundzüge des B-Plans auswirkten. Darüber hinaus wurden Küstenschutzanforderungen zu Lasten der Grundstückseigentümer im Baugebiet SO/B 1 neu geordnet und eine Festsetzung über Waldflächen wurde aufgegeben. Im Zuge der Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4-5/93 „Müritz-West“ stellte der damalige Vorhabensträger am 12.10.2021 im Bauausschuss einen Hochbauentwurf eines möglichen Baukörpers skizzenhaft vor. Hierbei sollte die Einfügung des Baukörpers in die Umgebung aus Sicht der Seebrücke visualisiert werden (siehe interne **Anlage 2**). Zuletzt wurde das Bauvorhaben und die damit verbundenen Problematik bzgl. der Fassadengestaltung durch den beauftragten Architekten in der Bauausschusssitzung am 08.11.2022 in den Grundzügen vorgestellt. In Hinblick auf die 4 Leitziele der Gemeinde Graal-Müritz wird festgestellt, dass das Vorhaben aus Sicht der Verwaltung keinen nennenswerten Einfluss auf die Leitziele hat. Die Verwaltung empfiehlt dem Antrag auf isolierte Abweichung bzgl. der Fassadengestaltung zuzustimmen.

Zu C)
Entfällt.

Zu D)
Entfällt.

Zu E) Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeisterin wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zum „Antrag auf isolierte Abweichung bzgl. der Fassadengestaltung“ in der Straße Zur Seebrücke, Az.: 07109-22-63211, zu erteilen.

Maria Pogadl
SGL Bauamt

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

davon anwesend: —
Ja- Stimmen: —
Nein- Stimmen: —
Stimmenthaltungen: —