

V O R L A G E
zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft
am 11.04.2023

**Betr.: Antrag auf 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4-5/93 „Müritz West“
Neubau eines Wohnhauses für Mitarbeiter mit 4 WE, Zur Seebrücke**

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

Zu A)

Die Eigentümer des Objektes „Haus am Meer“ in der Str. „Zur Seebrücke 36“ beabsichtigen den Abriss der ca. 65-70 m² großen Werkstatt und die Errichtung eines zweigeschossigen Wohnhauses auf einer Grundfläche von ca. 81 m² mit 4 WE für Ihre Mitarbeiter.

Das Grundstück liegt im „Sondergebiet Beherbergung“ im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4-5/93 „Müritz West“ (siehe **Anlage 1**). Vorhaben sind zulässig, wenn sie den Festsetzungen entsprechen.

Der geplante Neubau überschreitet die festgesetzten Baugrenzen im Norden.

Die Sondergebiete Beherbergung dienen der Unterbringung von Einrichtungen der Fremdenbeherbergung. Zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber oder -leiter, die dem Hauptnutzungszweck in Geschossfläche und Baumasse untergeordnet sind. Ausnahmsweise können Räume für gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden, wenn sie nach ihrer Art und der Geschossfläche dem Hauptnutzungszweck untergeordnet sind.

Für eine mögliche Umsetzung des Vorhabens ist die Änderung des B-Plans erforderlich.

Ein entsprechender Antrag wurde vom Vorhabensträger gestellt und hierbei die Bereitschaft zur Planungskostenübernahme signalisiert (siehe interne **Anlage 2**).

Zu B)

Wie der Antragsteller bereits richtigerweise ausgeführt hat, ist das derzeitige Baufeld auf den Flurstücken 170/1 und 171 noch nicht vollumfänglich einer Bebauung zugeführt worden und weist somit noch eine größere Reservefläche für künftige Bauvorhaben auf. Auch wenn aus Sicht der Verwaltung, der Wunsch der Freihaltung dieser besagten Fläche aus betrieblichen Gründen ggfs. für eine spätere Hotelvergrößerung nachvollziehbar ist, so möchte die Verwaltung dennoch darauf hinweisen, dass diese Flächen zunächst aber zur Verfügung stehen und vorrangig für die Errichtung von Mitarbeiterwohnungen genutzt werden sollten. Des Weiteren befindet sich in unmittelbarer Nähe an das zusätzliche gewünschte Baufeld der Küstenwald, welcher sich im Eigentum des Landes Mecklenburg-Vorpommern befindet und vom Landwirtschaftsministerium verwaltet wird. Das Baufeld würde sich dann im

Waldabstand befinden, was mit einer notwendigen Waldumwandlung einhergeht. Die Bauabstandslinie dürfte hingegen aber gewahrt sein.

Eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens wäre somit hauptsächlich von der Zustimmung durch die Forstbehörde und des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg abhängig.

Unter Zugrundelegung des Zukunftskonzeptes der Gemeinde Graal-Müritz entspricht der Antrag jedoch dem Leitziel 1 „Graal-Müritz bietet Wohnraum und Versorgungsangebote für alle Bevölkerungsgruppen“. Gleichzeitig widerspricht es aber auch dem Leitziel 3, welches „eine klimafreundliche und flächenschonende Ortsentwicklung“ fordert.

Die Verwaltung empfiehlt den Antrag abzulehnen.

Zu C)

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

Zu D)

Umweltbelange werden im laufenden Verfahren geklärt.

Zu E) Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss befürwortet die Genehmigung des Antrages auf die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4-5/93 „Müritz West“ für die Realisierung der Errichtung eines Wohnhauses für Mitarbeiter des „Haus am Meer“ in der Straße „Zur Seebrücke“.

Der Antragsteller muss sich um einen geeigneten Stadtplaner bemühen und ein Kostenangebot einholen. Die Planungskosten werden durch den Antragsteller getragen und durch einen städtebaulichen Vertrag zugunsten der Gemeinde abgesichert.

Maria Pogadl
SGL Bauamt

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

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