

V O R L A G E
zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft
am 11.07.2023

Betr.: Bauantrag Umbau und Sanierung des Strandrestaurants "Seeblick", Zarnezweg

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

Zu A)

Die Bauherren planen die Sanierung und den Umbau des Strandrestaurants „Seeblick“ auf dem 1006 m² großen Grundstück im Zarnezweg (siehe interne **Anlage 1**).

Das „Seeblick“ stellt eine wichtige Landmarke sowohl für den Tourismus als auch für die Einwohner des Ortes dar.

Am 09.11.2021 wurde eine Bauvoranfrage der Bauherren durch den Bauausschuss beraten. Folgende Fragen sollten über die Bauvoranfrage geklärt werden.

1. Ist die Umsetzung der geplanten Küstenmaßnahme planungsrechtlich zulässig?
2. Ist die Einordnung von Personalaufenthalts-, Pausen- und Sanitärräumen im Dachgeschoss für Mitarbeiter und Büros planungsrechtlich zulässig?
3. Ist für die optimierte Grundrissgestaltung und Nutzbarmachung des Dachraumes zum Zweck der Einordnung von Personalaufenthalts-, Pausen- und Sanitärräumen für Mitarbeiter die Anordnung von Gauben planungsrechtlich zulässig?
4. Ist der Einbau einer Betriebsleiter-/Personalwohnung in untergeordneter Fläche im Dachgeschoss planungsrechtlich zulässig?
5. Ist die Errichtung von temporären Einzelterrassenflächen im Bereich der Düne saisonal planungsrechtlich zulässig?

Der Bauausschuss begrüßte die geplante Entwicklung an dem Standort, welches durch die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Ausdruck gebracht wurde.

Die Bauherren verzichteten nach Rücksprache mit dem StALU MM auf die Errichtung der beantragten Plattformen in den Dünen, als auch auf die privaten Küstenschutzmaßnahmen mittels Spundwand und Sandsackverbau.

Die Bauherren erhielten daraufhin einen positiven Bescheid von der Unteren Bauaufsicht (siehe interne **Anlage 2**).

Die Kubatur des Restaurants ist über die Jahrzehnte annähernd unverändert geblieben. Die Neuzeit und die sowohl behördlich gestellten Anforderungen als auch die Ansprüche der Gäste, treibt die Bauherren vor allem räumlich an ihre Kapazitätsgrenzen. Es sollten Umbaumaßnahmen im Gebäude vorgenommen werden, um den heutigen Ansprüchen an Barrierefreiheit, Arbeitsstättenrichtlinien, Forderungen an Hygiene, Mülltrennung etc. zu entsprechen und es ist geplant die Räumlichkeiten im Dach durch den Einbau von Dachgauben zu erweitern. Hier soll zusätzlich untergeordnet im Dachgeschoss eine Betriebswohnung entstehen. Für diese zusätzliche Betriebswohnung muss ein zusätzlicher Stellplatz gemäß der

Satzung der Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz („Stellplatzsatzung“) geschaffen werden. Die Bauherren führen aus, dass aufgrund der notwendigen Zuwegungssituationen und der vorangegangenen Gespräche mit der Forstbehörde ein Stellplatz nicht auf eigenem Grundstück realisiert werden kann. Dieser wäre somit abzulösen bzw. ist eine Befreiung von der Stellplatzsatzung Graal-Müritz notwendig.

Gemäß § 7 Abs. 1 der Stellplatzsatzung **kann** eine finanzielle Ablösung von Stellplätzen zugelassen werden, wenn die Herstellung oder der Nachweis der Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung (bis 300 m) nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist. Gemäß Abs. 2 **soll** die Ablösung **nicht** zugelassen werden, wenn das Bauvorhaben ein zusätzliches Verkehrsaufkommen zur Folge hätte, dass eine nachhaltige Verschlechterung der städtebaulichen Situation befürchten ließe und entlastende öffentliche Parkplätze bzw. Parkeinrichtungen nicht geschaffen werden. Eine Ablösung **darf nicht** gemäß Abs. 3 zugelassen werden, wenn die Herstellung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück möglich ist und die Ablösung dazu dienen soll, die Bebaubarkeit eines Grundstückes unter Verzicht auf mögliche Stellplätze zu vergrößern.

Jede Ablösung von der Stellplatzpflicht und jede Ausnahme von den Bestimmungen dieser Satzung muss vom Bauausschuss geprüft und vom Hauptausschuss genehmigt werden.

Ein Anspruch auf Zuteilung eines bestimmten Stellplatzes besteht nicht. Eine feste Zuordnung eines Stellplatzes kann im begründeten Ausnahmefall erfolgen. Hierbei ist ein Nutzungsvertrag abzuschließen. Der Ablösebetrag für jeden nicht geschaffenen notwendigen Stellplatz ist gemäß der Satzung der Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz über die Ablösung der Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge („Ablösesatzung“) auf 2.900,00 Euro festgelegt.

Die GRZ I (Hauptanlagen) beträgt 0,34 und die GRZ II (Haupt- und Nebenanlagen) beträgt 0,7. Die Fassade im Erdgeschoss aus Putzflächen mit Gesimsbändern wird durch viele bodentiefe Fenster unterbrochen. Es ist eine harte anthrazitfarbene Bedachung (Biberschwanz) vorgesehen. Weitere Angaben der Bauherren zur farblichen Gestaltung der Fenster, Türen oder Fassade wurden bei dem Architekten angefragt und bis Ausreichung der Vorlage nicht übermittelt.

Zu B)

Laut Flächennutzungsplan befindet sich das Grundstück in einem unbeplanten Areal.

Das Vorhaben ist nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

Die Verwaltung empfiehlt den geplanten Umbau und der Sanierung des Strandrestaurants „Seeblick“ zuzustimmen und empfiehlt aufgrund der Größe des Baugrundstückes, der Lage und der Schwierigkeit der Zuwegung (Befahrung eines Waldweges im ausgewiesenen Kurwald) die Erteilung der Ausnahmegenehmigung bzgl. des Antrags auf finanzielle Ablösung eines notwendigen Stellplatzes für die Betriebswohnung.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass ausschließlich eine Nutzung als Betriebswohnung entsprochen wird und diese Nutzung klar formuliert werden muss. Einer Ferienwohnung sollte hier ausdrücklich ausgeschlossen sein.

Zu C)

Entfällt.

Zu D)

Entfällt.

Zu E) Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeisterin wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Umbau und Sanierung des Strandrestaurants "Seeblick"“ im Zarnezweg zu erteilen.

Der Landkreis Rostock ist darauf hinzuweisen, dass ausschließlich die Nutzung einer Betriebswohnung gestattet ist und keine Nutzung als Ferienwohnung.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Hauptausschuss bzw. der Gemeindevertretung die Ablösung von der Stellplatzpflicht für einen Stellplatz i.H.v. 2.900,00 Euro die Betriebswohnung.

Maria Pogadl
SGL Bauamt

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

davon anwesend: —

Ja- Stimmen: —

Nein- Stimmen: —

Stimmenthaltungen: —