

Gemeinde Graal-Müritz
- Der Bürgermeister -

18181 Graal-Müritz, den 17.05.2016

Bezeichnung der Vorlage: 8. Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93 „Müritz-West“
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

von Sachgebiet: **Bauamt**

zur Beratung und Beschlussfassung in der Sitzung der Gemeindevertretung

am: **26.05.2016**
Nr. der Vorlage: **G 32-5/2016**

Vorlage wurde beraten im

- Ausschuss für Wasser, Straßen und Wegebau, Ordnung, Sicherheit und Verkehr
am:
mit folgendem Ergebnis:
- Finanzausschuss
am:
folgendem Ergebnis:
- Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft
am: **12.05.16**
mit folgendem Ergebnis: **über städtebaulichen Vertrag ist Nutzung des EG mit
Läden zu vereinbaren**
- Hauptausschuss
am:
mit folgendem Ergebnis:
- Ausschuss für Jugend, Schule, Sport, Kultur, Soziales, Senioren und Wohnungswesen
am:
mit folgendem Ergebnis:
- Ausschuss für Tourismus und Kur, Ortsentwicklung
am:
mit folgendem Ergebnis:
- Gemeindevertretung
am:
mit folgendem Ergebnis:

VORLAGE G *32-5/2016*
zur Sitzung der Gemeindevertretung am 26.05.2016

Betrifft: 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4-5/93 "Müritz West "
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

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

Zu A)

Die Gemeindeverwaltung hat bezüglich der Liegenschaft „Residenz “/Zur Seebrücke 34 mit dem Vorhabenträger Grundsätze für eine Neubebauung abgestimmt. Vorgesehen ist ein Hotelkomplex mit Geschäftsunterlagerung an der Straße , Zur Seebrücke ‘ und mit rückwärtig angebundener Tiefgarage.

Die Gemeindevertretung hat dieses Konzept gebilligt und wegen Abweichungen (Zahl der Vollgeschosse) bzw. nicht ausreichender rechtlicher Bindungen (Geschäftsunterlagerung) am 28.01.2016 die 8. Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93 beschlossen.

Der dazu vorgelegte Planentwurf vom 05.04.2016 setzt das abgestimmte Bebauungskonzept auf der Grundlage einer aktuell (15.03.16) vom Vorhabenträger bereitgestellten Lageplanfassung (Stand: 1. Vorentwurf v. 21.09.2015) um. Die Änderung beinhaltet für die Liegenschaft Zur Seebrücke 34 insbesondere

- Beschränkung der EG-Nutzung im vorderen Gebäudeflügel (Zur Seebrücke) auf Ladengeschäfte (Dienstleistung, Einzelhandel), Gastronomie sowie Serviceeinrichtungen des Hotels (z.B. Empfang, Sauna, Verwaltung)
- 4 Vollgeschosse für den rückwärtigen Gebäudeflügel (Badeweg)
- Festlegung von Trauf-/Firsthöhen
- Klarstellung der vollflächigen Unterkellerungsmöglichkeit durch Tiefgarage, Unterbringung ebenerdiger Stellplätze (nur) im rückwärtigen Bereich
- Ausdehnung der für das Sondergebiet 16 entwickelten Gestaltungsvorschriften auf die Liegenschaft Zur Seebrücke 34.

Die im Rahmen der 6. Änderung zugelassene Tiefgarageneinfahrt östlich der R.-Luxemburg-Büste wird zurückgenommen – das Erfordernis ist entfallen. Die Festsetzung eines Baum-

erhaltungsgebotes am Badeweg wird z.T. gestrichen – die Festsetzung ist mangels Bäumen gegenstandslos geworden. In diesem Zusammenhang wurde eine Präzisierung des bisher beschlossenen Änderungsbereichs erforderlich (Flst. 7/61).

Zu B)

Der vorgelegte Entwurf der 8. Änderung setzt die festgelegten Planungsziele vollständig um. Die Festlegungen zur Bauhöhe (TH, OK) sowie über Gestaltungsvorschriften wurden ergänzend im sachlichen Kontext mit dem Vorhaben , Hotel Zur Seebrücke ‘ vorgeschlagen und bedürfen ggf. der Erörterung.

Es wird empfohlen, den Änderungsentwurf vom 05.04.2016 zu billigen.

Die Gemeindevertretung kann entscheiden, ob die Öffentlichkeitsbeteiligung abweichend vom Beschlussvorschlag durch öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB durchgeführt werden soll (1 Monat).

Der Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft hat in seiner Sitzung am 12.05.16 die Thematik beraten und die Aufnahme von Pkt. 4 im Beschlussvorschlag empfohlen.

Zu C)

Die Planungskosten trägt der Vorhabenträger aufgrund eines städtebaulichen Vertrages.

Zu D)

Obwohl das Vorhaben eines Hotels mit >100 Betten/>80 Zimmern grundsätzlich der allgem. Vorprüfungspflicht nach § 3c Satz 1 UVPG unterliegt, kann die Planänderung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung bzw. Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden, weil die Zulässigkeit des Hotels bereits aufgrund des Ursprungsplans besteht und nicht erst mit dieser Planänderung begründet wird (vgl. § 13a (1) S. 4 BauGB).

Von einer Umweltprüfung wird deshalb nach §13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

Zu E) Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Der Entwurf der 8. Änderung des B-Planes Nr. 4-5/93 (Stand 05.04.16) mit neuer Abgrenzung des Geltungsbereiches 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 § 13 (2) BauGB zu beteiligen.

4. Die Nutzung des Erdgeschosses mit Ladenflächen ist über städtebaulichen Vertrag zwischen Investor und Gemeinde zu vereinbaren.


Giese
Bürgermeister

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung: 15

Davon anwesend: —

Ja- Stimmen: —

Nein- Stimmen: —

Stimmenthaltungen: —

Bemerkung:

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Kommunalverfassung war folgendes Mitglied der Gemeindevertretung von der Beratung und der Abstimmung ausgeschlossen:

Dr. B. Chelvier
Bürgermeisterin

Giese
Bürgermeister