

V o r l a g e G 7-2/2018
zur Sitzung der Gemeindevertretung am 22.02.2018

Betr.: 9. Änderung B-Plan Nr. 4-5/93 „Müritz West “
Neubaukonzept Ostseewoge / waldrechtliche
Abstimmungsgrundlagen

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

Zu A)

Zentrales Ziel der B-Planänderung ist die Zulassung eines Ersatzneubaus für das Hotel ‚Ostseewoge ‚, der durch eine veränderte Grundrissorganisation und eine vergrößerte Bettenkapazität eine wirtschaftliche Betriebsführung ermöglicht und der durch eine verbesserte Zimmerqualität, Einbau eines Spa-Bereichs sowie durch eine Aufwertung und Erweiterung des gastronomischen Angebotes zu einer Verbesserung der touristischen Gesamtqualität beiträgt.

Dem Vorhaben steht die Waldabstandsproblematik entgegen. Die Versagung einer Waldumwandlung bzw. eines verminderten Waldabstands im Zusammenhang mit den bereits 2003 unternommenen Planungsbemühungen wurde verwaltungsgerichtlich bestätigt.

Der Eigentümer des Hotels ‚Ostseewoge ‚ hat ein Konzept für den geplanten Ersatzneubau vorgelegt (Anlage 1). Es bildet die baulich-räumliche Dimension ab, die zur Umsetzung der o.g. Planziele erforderlich ist. Auf dieser Grundlage fand auf Initiative der Wirtschaftlichen Vereinigung am 25.10.17 ein Ortstermin und am 08.01.2018 ein weiterer Abstimmungstermin mit dem Umweltminister und der Obersten Forstbehörde (Umweltministerium) statt, in dessen Ergebnis der Minister der Gemeinde seine Unterstützung hinsichtlich der Ausschöpfung der gesetzlichen Möglichkeiten für eine Problemlösung zugesagt hat.

Zu B)

Um den Gesprächsfaden mit dem Umweltminister fortzuführen und zur Vorbereitung auf den nächsten Abstimmungstermin Anfang April, soll die Untere Forstbehörde kurzfristig um Auskunft gebeten werden, ob und ggf. unter welchen Bedingungen ein reduzierter Waldabstand bzw. eine Umwandlung der im gesetzlichen Waldabstand liegenden Waldflächen in Aussicht gestellt werden kann. Dazu ist eine grundsätzliche Festlegung der Gemeinde erforderlich, in welcher baulichen Kubatur der Ersatzneubau zugelassen werden soll. Hiervon ist abhängig, welche Waldflächen von der Planänderung betroffen sein werden und wo die Gemeinde konkret von Entscheidungen der Forstbehörde abhängig ist bzw. wo ggf. Unterstützung bei der Problemlösung erforderlich ist.

Ein wesentlicher Regelungszweck des gesetzlichen Waldabstandes liegt in der Vermeidung von walddtypischen Gefahren (z.B. Schäden durch Windwurf). Bei Ausnahmeentscheidungen muss die Forstbehörde deshalb auch die entstehende Haftung betroffener Waldeigentümer gegenüber dem begünstigten Vorhabenträger prüfen. Eine einfache Haftungsverzichts-erklärung des Vorhabenträgers kann hierbei das gesetzliche Schutzziel i.d.R. nicht wirksam ersetzen. Wenn allerdings die betroffene Waldfläche und das Vorhabengrundstück dem gleichen Eigentümer gehören, relativiert sich die Problematik der Haftung für Waldschäden. Die GV wird deshalb um Entscheidung gebeten, ob einem Verkauf der betroffenen Waldflächen im 30-m-Abstand zum Bauvorhaben an den Vorhabenträger für diesen Zweck zugestimmt werden kann.

Eine Klärung der weiterführenden Planungsbelange (Küsten- und Naturschutz, Gestaltungsvorschriften Seebrückenvorplatz) sollte nach Klärung der walddrechtlichen Grundsatzfrage vorgenommen werden.

Zu C)

Im Ergebnis der umfassenden Diskussion im Bauausschuss am 08.02.18 wurde der Gebäudekubator für den Ersatzneubau des Hotels Ostseewoge gemäß Anlage 2 zugestimmt unter der Maßgabe, den Baukörper um 10 m westlich zu verschieben, um damit die jetzt verbleibende Sichtachse in Richtung Düne und Ostsee zu öffnen. Die Herstellung der Sichtachse wurde z.B. im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs 2008 als mögliche städtebauliche Gestaltungsvariante für den Seebrückenvorplatz auch empfohlen.

Mit Verlagerung des Hotels soll auch der Standort für das Mehrzweckgebäude nach Westen verschoben werden.

Dem Verkauf der gemeindeeigenen Waldflächen wurde nicht zugestimmt.

Zu D)

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

Zu E)

Die Kapazitätserweiterung des Hotels unterliegt der Prüfpflicht nach § 3c Satz 1 UVPG (allg. Vorprüfung des Einzelfalls). Das Prüfergebnis ist ausschlaggebend für die Anwendungsmöglichkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB mit Verzicht auf eine Umweltprüfung oder für die Durchführung einer Umweltprüfung als Bestandteil der B-Plan-Änderung im umfassenden Verfahren.

Zu F) Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung stimmt der Gebäudekubatur für einen Ersatzneubau des Hotels , Ostseewoge ´ gem. Anlage 2 zu unter der Maßgabe, den Baukörper 10 m nach Westen zu verschieben als Grundlage zur Klärung der waldrechtlichen Genehmigungsfähigkeit und zur Feststellung der Prüfpflicht nach UVPG zu.
2. Vor der Entscheidung zum Verkauf der betroffenen gemeindeeigenen Waldflächen (Flurstücke 7/74, 7/73, Gmk. Müritz, Flur 2) sind die Fachausschüsse zu beteiligen.
3. Von der Forstbehörde ist eine Auskunft einzuholen, ob einer Reduzierung des Waldabstands zugestimmt werden kann oder ob alternativ eine Umwandlung der betroffenen Waldflächen in Aussicht gestellt werden kann.


Giese

Bürgermeister

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung: 15

Davon anwesend: _____

Ja-Stimmen: _____

Nein-Stimmen: _____

Stimmenthaltungen: _____

Bemerkung:

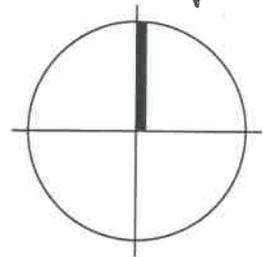
Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Kommunalverfassung war folgendes Mitglied der Gemeindevertretung von der Beratung und der Abstimmung ausgeschlossen:

Dr. Chelvier
Bürgermeisterin

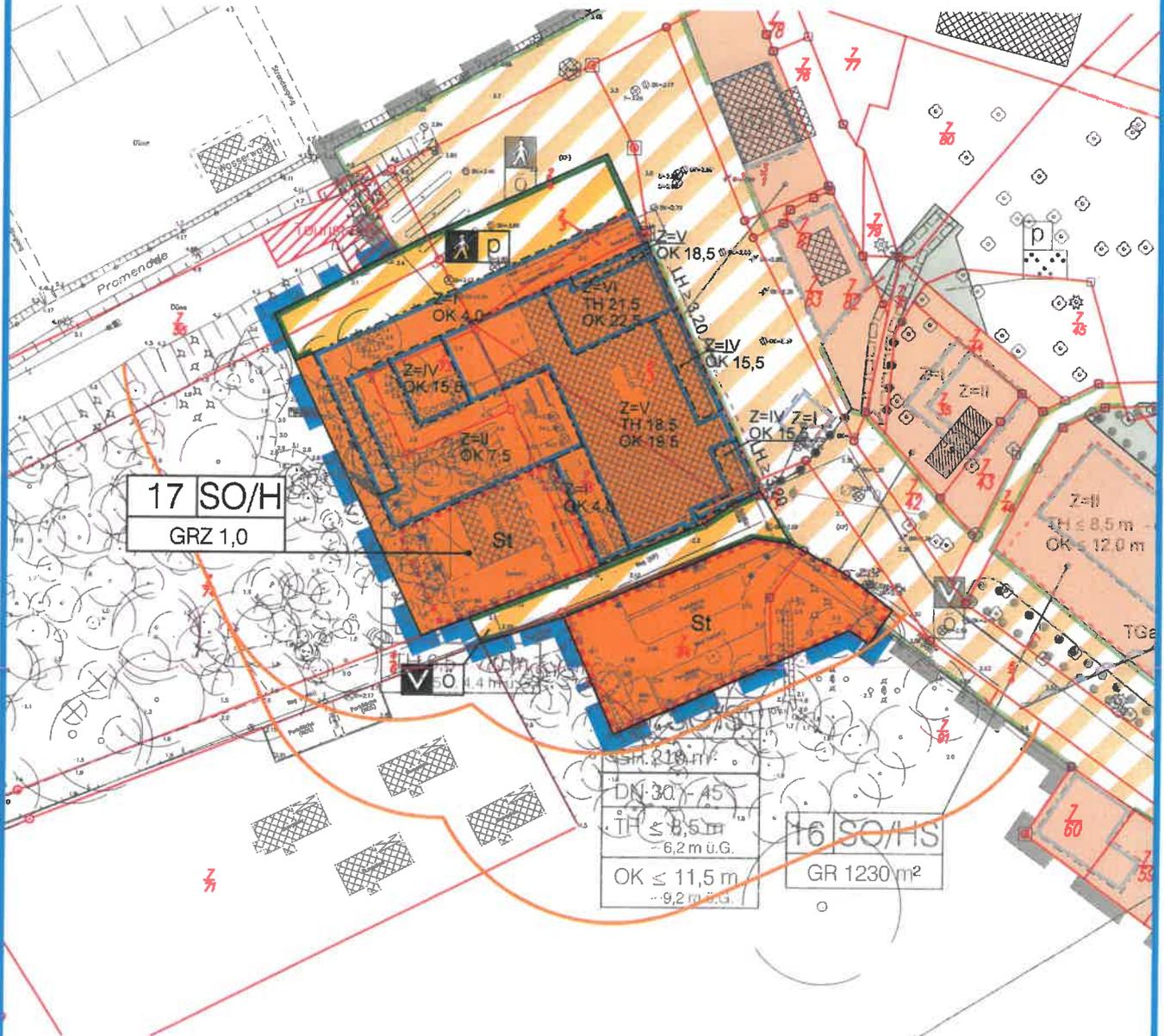
Giese
Bürgermeister

Vorlage G 7-2/2011P

Anlage 2



Maßstab 1 : 1 000



(Höhenangaben in m über Gelände/Seebrückenvorplatz)

Gemeinde Graal-Müritz

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4-5/93

Vorentwurf



08.02.2018