

**V O R L A G E G 94-11/2021**  
**zur Sitzung der Gemeindevertretung am 25.11.2021**

**Betr.: 10. Änderung B-Plan Nr. 4-5/93 „Müritz West“ („Ostseestern“)**  
**Hier: erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**  
**Neubau Ferienwohnanlage**

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

**Zu A)**

Der Planentwurf (Beschluss v. 29.04.2021) durchlief die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Voraussetzung für die Vollzugsfähigkeit des B-Plans ist eine wasserrechtliche (Küstenschutz, §§ 89, 136 LWaG M-V) und eine naturschutzrechtl. Ausnahme (§ 29 (3) NatSchAG M-V). Wegen damit verbundener Zustimmungsvorbehalte des StALU und des Landrates wurde die seeseitige Baugrenze strikt hinter die vorgegebene Bauabstandslinie verlegt und außerdem eine Reduzierung der Grundfläche des zuzulassenden Neubaus vorgenommen (reduzierte Längenausdehnung, veränderte Lageeinordnung, zusätzliche Höhenstaffelung an der Westseite). Die Änderungen berücksichtigen daneben auch denkmalrechtliche Bedenken.

Für das zugehörige Bauvorhaben hat der Bauherr dazu einen grundlegend neugefassten Hochbauentwurf vorgelegt. Der Projektumfang musste dabei auf nunmehr 25 Apartments reduziert werden.

Eine Betroffenheit von Waldflächen beschränkt sich nach Abstimmung mit den Forstbehörden allein auf eine Abstandsunterschreitung im östlichen Vorhabensbereich um ca. 5,5 m. Eine entsprechende Ausnahmegenehmigung wurde in Aussicht gestellt. Zu der in der Öffentlichkeitsbeteiligung aufgeworfenen Thematik möglicher Windverwirbelungen und erhöhter Windwurfgefahren für leeseitig liegende Küstenwaldbestände wurde festgestellt, dass eine maßgebliche Beeinträchtigung des Waldes durch das zuzulassende Vorhaben nicht zu erwarten ist. Dabei können allgemeine, sowohl an der Küste als auch im Binnenland bestehende Windwurfgefahren selbstverständlich nicht ausgeschlossen werden. Für eine Berücksichtigung besonderer planerischer Vorsorgemaßnahmen besteht aber keine Veranlassung.

Weitere Bedenken aus der Öffentlichkeit sind auf Fragen der Oberflächenwasserableitung und der Standsicherheit bestehender Nachbargebäude bei baubedingten Grundwasserabsenkungen gerichtet. Letzterer Aspekt berührt auch die festgesetzte Erhaltung einer Baumgruppe auf Flst. 7/54 (Haus am Meer) und insoweit den gesetzlichen Baumschutz (§ 18 NatSchAG M-V). Der Bauherr hat dazu eine gutachterliche Untersuchung beauftragt. Über hieraus erforderlichenfalls abzuleitende Maßnahmevorschläge zur Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen (z.B. Baumschädigungen, Standsicherheit der Nachbarbebauung, Salzwasserintrusion) ist nach Vorliegen des Gutachtens im weiteren Planänderungsverfahren zu entscheiden.

**Zu B)**

Die mit den Überarbeitungen verbundene Änderung des B-Planentwurfs (2. Entwurf) erfordert eine Ergänzungsbeteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit (§ 4a (3) BauGB). Die vorgenommenen Überarbeitungen sollen die Vereinbarkeit mit den planungsrelevanten Küstenschutz-, Naturschutz-

und Denkmalbelangen gewährleisten. Da eine Vorabstimmung hierzu (30.06.2021, 27.09.2021) ohne abschließendes Ergebnis blieb, müssen die entsprechenden Stellungnahmen im förmlichen Verfahren abgewartet werden.

Die Billigung des 2. Entwurfs der 10. Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93 wird der Gemeindevertretung dazu empfohlen.

#### **Zu C)**

Herr Ries (Architekt des Bauvorhabens) hat in der Oktobersitzung des Bauausschusses einen Hochbauentwurf eines möglichen Baukörpers skizzenhaft vorgestellt und visualisierte die Einfügung desselben in die Umgebung aus Sicht der Seebrücke. Der Projektumfang musste dabei auf nunmehr 25 Appartements reduziert werden, wovon 2 Appartements als Wohnungen genutzt werden sollen. Die Präsentation und die Skizzen eines möglichen Hochbauentwurfes befinden sich in den **internen**

#### **Anlage 4 und 5.**

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung die Beschlussfassung.

#### **Zu D)**

Die Planungskosten werden aufgrund eines städtebaulichen Vertrages vom Antragsteller getragen.

#### **Zu E)**

Die Planänderung wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Von einer Umweltprüfung wird gem. §13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen, denn auch nach den UVP-Gesetzen (Bund, Land) besteht für das zuzulassende Appartementhaus keine selbständige UVP-Pflicht (vgl. Planbegründung, S. 3). Die von der Naturschutzbehörde im Beteiligungsverfahren geäußerte Vermutung einer UVP-Pflicht wg. kumulierender Wirkungen mit anderen Vorhaben sind Mangels zeitlichen und organisatorischen Zusammenhanges unzutreffend.

#### **Zu F) Beschlussvorschlag**

Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Die zum Entwurf vom 19.03./10.05.2021 abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit wurden mit den Ergebnissen gem. Anlage 1 geprüft.
2. Der 2. Entwurf der 10. Änderung des B-Planes Nr. 4-5/93 (Stand 04.10.2021) und der Entwurf der dazugehörigen Begründung werden gebilligt (Anlage 2, 3).
3. Gem. § 4a (3) BauGB sind die Behörden und die Öffentlichkeit mit einer Frist von 14 Tagen erneut zu beteiligen.

Petra Taraschewski  
SGL Bauamt

#### **Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung: 15

Davon anwesend: .....  
Ja-Stimmen: .....  
Nein-Stimmen: .....  
Stimmenthaltungen: .....

---

Jörg Griese  
Bürgervorsteher

---

Dr. Benita Chelvier  
Bürgermeisterin