

10. Änderung des B-Plans „Müritz West“ der Gemeinde Graal-Müritz Allgemeine Ziele und Zwecke, wesentliche Auswirkungen der Planänderung



Für die Zukunftssicherung des Familienunternehmens „Haus Ostseestern“ beabsichtigen die Eigentümer, das vorhandene Appartementhaus („Haus Ostseestern“, Zur Seebrücke 38) abzubauen und durch einen Neubau zu ersetzen. Aktuell geplant ist eine Ferienwohnanlage mit 27 Ferienappartements, 3 Dauerwohnungen für Personal und Inhaber sowie eine Tiefgarage.

Eine Modernisierung im Bestand und eine Anpassung der vorhandenen Ferienanlage an die Qualitätserwartungen der Feriengäste wäre unwirtschaftlich und wird von den Kreditinstituten deshalb nicht finanziert. Denn die Beherbergungskapazität bliebe begrenzt und könnte die erforderlichen Investitionen für eine durchgreifende Modernisierung und eine Beseitigung der baulichen Mängel, insbesondere der Mauerwerksdurchfeuchtung und der Schallschutzprobleme nicht erwirtschaften. Auch die bestehenden baulich-räumlichen Zwänge - verwinkelte Gänge und Raumsituationen - wären bei einer Bestandsmodernisierung nicht überwindbar, so dass eine zeitgemäße und konkurrenzfähige Ferienanlage nur mit Abstrichen entstehen könnte. Die Eigentümer haben sich deshalb für einen Ersatzneubau entschieden.

Der Bebauungsplan „Müritz West“, in dessen Geltungsbereich das Vorhaben liegt, sieht für das Grundstück „Haus Ostseestern“, Zur Seebrücke 38, zwar bis zu 3-geschossige Beherbergungseinrichtungen sowie gastronomische Einrichtungen und Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsinhaber vor (Sondergebiet ‚Beherbergung‘). Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch den B-Plan jedoch auf die Kontur des vorhandenen Appartementhauses beschränkt. Der geplante Neubau ist in diesen engen Grenzen nicht realisierbar und erfordert insoweit eine entsprechende Anpassung des Bebauungsplans. Dieses Anpassungserfordernis ist dabei auch unter dem Aspekt der Gleichbehandlung zu sehen, denn im Vergleich zu den z.T. großzügig zugelassenen Bebauungsmöglichkeiten im sonstigen Bereich von Müritz West benachteiligt das örtliche Bauplanungsrecht hier mit engen Grenzen ausgerechnet einen langjährigen Graal-Müritzer Traditionsbetrieb, der als Seewasserwärmbad und Logierhaus („Adlerbad“) an diesem Standort bereits seit 1908 ansässig ist und seit 1995 als Familienunternehmen „Haus Ostseestern“ weitergeführt wird.

Die Gemeindevertretung hat deshalb einem Antrag der Eigentümer auf Änderung des Bebauungsplans am 24.09.2020 mit einem entsprechenden Aufstellungsbeschluss stattgegeben. Sie möchte damit die Existenzsicherung eines einheimischen Unternehmens unterstützen und gleichzeitig zu einer Verbesserung der touristischen Angebotsqualität in der vergleichsweise schwach ausgebildeten touristischen „1. Reihe“ beitragen. Als Planungsziel für die Änderung des B-Plans wurde dabei festgelegt, eine Ferienwohnanlage mit bis zu 30 Ferienappartements, 2 Dauerwohnungen und mit einer Tiefgarage als Ersatzneubau für das „Haus Ostseestern“ zu ermöglichen sowie das Planänderungsverfahren auch zur verbindlichen Klärung der wasserrechtlichen und naturschutzrechtlichen Genehmigungsvorbehalte sowie zur Bestimmung von Vorgaben zur äußeren Gestaltung und Gliederung des Neubauvorhabens zu nutzen.

Der Neubau wird als dreigeschossiger Baukörper mit einer Dachterrasse und einem (vierten) Staffelgeschoss geplant. Das tiefliegende Grundstück soll seeseitig um max. 1,5 m aufgeschüttet werden, sodass ein Niveau oberhalb des vom Land M-V und durch den B-Plan vorgegebenen Bemessungshochwassers (2,9 m ü. NHN) erreicht wird. Die Verkehrsanbindung an die Straße Zur Seebrücke erfolgt unverändert über eine mit Wegerecht gesicherte Privatfläche und die bestehende öffentliche Zufahrt nördlich des „Fischhus“. Der Pkw-Stellplatzbedarf wird in einer Tiefgarage untergebracht.

Als maßgebliche Auswirkung des geplanten Vorhabens und der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans wird eine Neuabstimmung mit den Belangen des Küstenschutzes erforderlich. In einer ersten Abstimmungsphase mit der Küstenschutzbehörde wurden die grundsätzlichen räumlichen Anforderungen formuliert, um ausreichend Planungsvorsorge für einen in die Zukunft gerichteten Küsten- und Sturmflutschutz zu gewährleisten. Hieraus ergaben sich für das geplante Neubauvorhaben Anpassungserfordernisse für eine zurückversetzte Lageeinordnung.

10. Änderung des B-Plans „Müritz West“ der Gemeinde Graal-Müritz Allgemeine Ziele und Zwecke, wesentliche Auswirkungen der Planänderung



Diese schlagen im Weiteren dann auch auf Grundrisslösungen durch, die zu einer Reduzierung der geplanten Beherbergungskapazität führten, für die Bebauungsplanänderung jedoch nur mittelbar eine Rolle spielen. Im abgebildeten Lageplan ist der „Küstenschutzabstand“ berücksichtigt; im Änderungsverfahren erfolgen dazu weitere wasserrechtliche Detailabstimmungen. Als weitere Planungsauswirkung müssen 2 Eichen und eine kleinere Fichte zugunsten des geplanten Neubaus gefällt werden. Betroffen ist auch eine kleinere, 2-stämmige Eiche in der nördlichen Grundstücksecke, die vitalitätsbedingt allerdings auch vorhabenunabhängig abgängig ist.

Der hier vorgestellte frühzeitige Planungsstand des Vorhabens fließt in die Entwurfsfassung für die 10. Änderung des Bebauungsplans „Müritz West“ ein. Der Bebauungsplanentwurf wird der Gemeindevertretung sodann zur Erörterung und Beschlussfassung vorgelegt und zusammen mit einer entsprechenden Begründung anschließend für einen Monat öffentlich ausgelegt. In diesem Zeitraum besteht dann erneut Gelegenheit, sich zu den beabsichtigten verbindlichen planungsrechtlichen Festsetzungen zu äußern.

Rostock, 17.03.2020


W. Millahn