

Gemeinde Graal-Müritz
- Der Bürgermeister -

18181 Graal-Müritz, den 20.01.2017

**Bezeichnung der Vorlage: 9. Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93 „Müritz-West“
Aufstellungsbeschluss**

von Sachgebiet: **Bauamt**

zur Beratung und Beschlussfassung in der Sitzung der Gemeindevertretung

am: **23.02.2017**
Nr. der Vorlage: **G 6-2/2017**

Vorlage wurde beraten im

- Ausschuss für Wasser, Straßen und Wegebau, Ordnung, Sicherheit und Verkehr
am:
mit folgendem Ergebnis:
- Finanzausschuss
am:
mit folgendem Ergebnis:
- Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft
am: **19.01.2017**
mit folgendem Ergebnis: **Beschlussfassung durch GV**
- 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 6-2/2017
Zur Sitzung der Gemeindevertretung am 23.02.2017

**Betrifft: 9. Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93 „Müritz West “
Aufstellungsbeschluss**

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

Zu A)

Mit dem Eigentümerwechsel des Hotels ‚ Ostseewoge ‘ am Seebrückenvorplatz sind Überlegungen zur Verbesserung der Angebotsqualität und zur wirtschaftlichen Konsolidierung des Hauses verknüpft.

Dazu wurden die Möglichkeiten einer umfassenden Modernisierung im Bestand geprüft (Optimierung der hausinternen Funktions- und Verkehrsflächen, Errichtung einer Tiefgarage und eines 2-geschossigen platzseitigen Anbaus, verbesserte Raumbelichtung, moderne Balkone, Umgestaltung des äußeren Erscheinungsbildes). Wegen einer sehr ungünstigen Grundrissgestaltung, wegen der begrenzten Beherbergungskapazität und wegen der durch viele Dachschrägen baulich limitierten Angebotsqualität erweist sich der Modernisierungsansatz jedoch nicht als zielführend – weder können hinreichende bauliche Voraussetzungen für eine Konsolidierung des Wirtschaftsbetriebs noch kann eine Rentabilität der Modernisierungsaufwendungen nachgewiesen werden.

Der Eigentümer beabsichtigt deshalb einen Ersatzneubau und beantragt dazu die Herstellung des erforderlichen Planungsrechts als Voraussetzung für eine verlässliche Investitionsplanung. Damit verbunden sein muss eine Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und der touristischen Angebotsstruktur, sowohl privat als auch öffentlich.

Näheres ist der Entwurfsplanung vorbehalten.

Eine ausgearbeitete Neubauplanung liegt bisher nicht vor. Hierfür ist eine Bestimmung der öff.-rechtl. Rahmenbedingungen durch den B-Plan erforderlich (allg. Küstenschutz, besonderer Steiluferschutz, naturschutzrechtlicher Gewässerschutzstreifen, Waldabstand, überbaubare Fläche, Bauhöhe).

Zurückliegend wurde im Bereich des Seebrückenvorplatzes mehrfach ein gestalterischer Wildwuchs insbesondere bei kleineren, genehmigungsfreien Vorhaben bemängelt. Mit ergänzen

den Gestaltungsvorschriften soll hier Abhilfe geschaffen und ein attraktives Erscheinungsbild des Platzes gesichert werden. Die Einbindung solcher Gestaltungsvorschriften in den B-Plan wurde z.B. im Rahmen der B-Pläne Nr. 4-5/93 oder Nr. 5-6/7-94 erfolgreich praktiziert.

Zu B)

Die Verbesserung des touristischen Angebotes am Seebrückenvorplatz und die Sicherung einer gestalterischen Mindestqualität der Platzbebauung liegen im allgemeinen öffentlichen Interesse. Die Planziele werden deshalb befürwortet.

Das beantragte Planungsrecht kann durch Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93 hergestellt werden; der Plangeltungsbereich ist dabei um die Hotelliegenschaft einschließlich vorgelagertem Parkplatz zu erweitern. Erst in dem Änderungsverfahren ist eine verbindliche Klärung der maßgeblich berührten Küstenschutz-, Naturschutz- und Waldbelange als Voraussetzung für eine konkrete Vorhabenplanung möglich.

Das aktuell beantragte Planänderungsverfahren bietet Gelegenheit zur Einführung ergänzender Gestaltungsvorschriften und zur einstweiligen Vorbeugung weiterer Verunstaltungen durch Erlass einer Veränderungssperre.

Der Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft hat in seiner Sitzung am 19.01.2017 die Vorlage beraten und empfiehlt die Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung.

Zu C)

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

Zu D)

Eine 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.

3

Zu E) Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Der Bebauungsplan Nr. 4-5/93 ist im Bereich des Seebrückenvorplatzes und der angrenzenden Bebauung zu ändern und zu ergänzen (Änderungsbereich s. Anlage 1).
2. Die Planänderung dient der Vorbereitung eines Ersatzneubaus an Stelle des Hotels , Ostseewoge ' und der Festlegung von Gestaltungsvorschriften für die Gebäude am Seebrückenvorplatz.
3. Dieser Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

G i e s e
Bürgermeister



Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung: 15

Davon anwesend: —

Ja- Stimmen: —

Nein- Stimmen: —

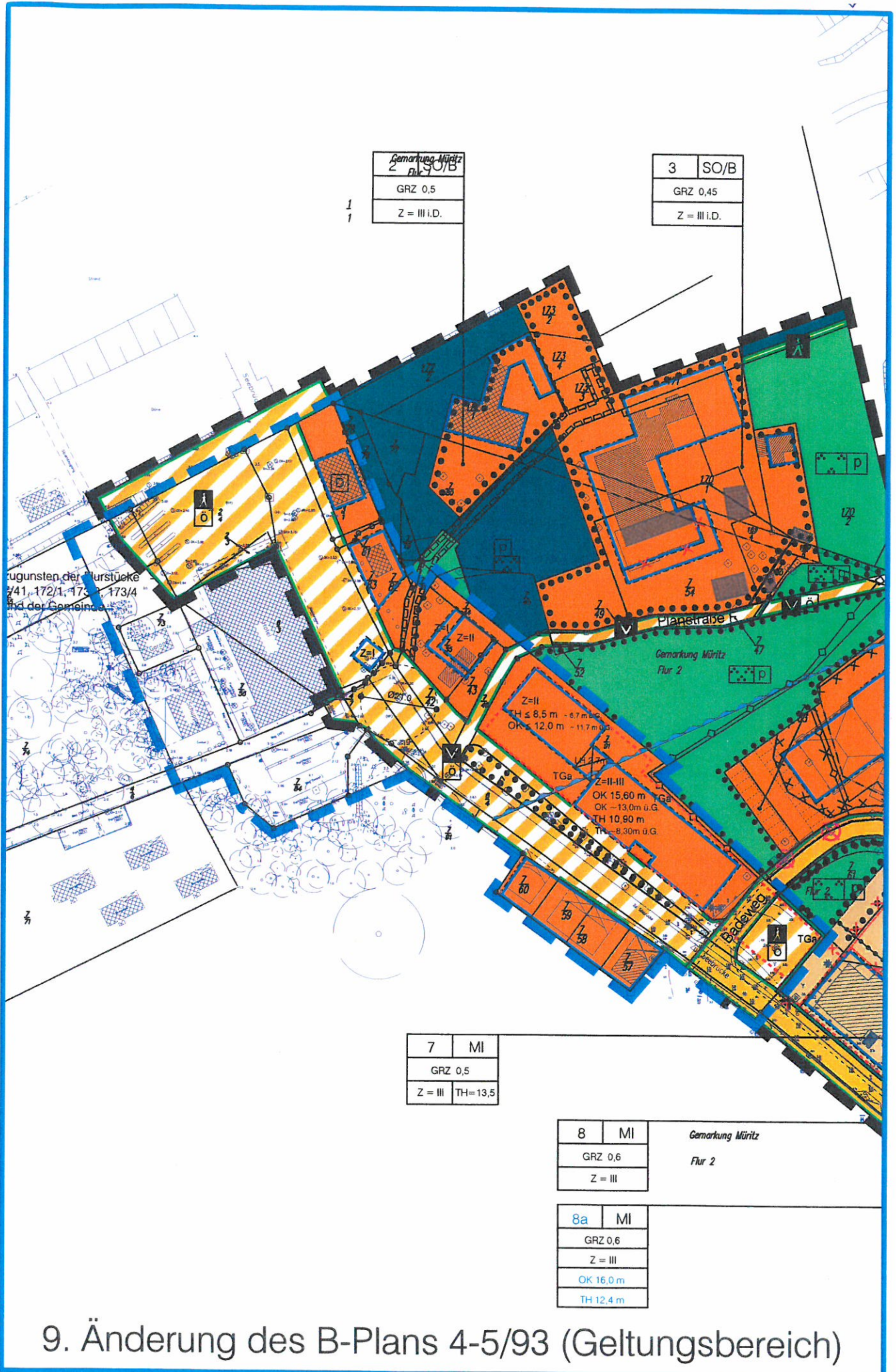
Stimmenthaltungen: —

Bemerkung:

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

Dr. C h e l v i e r
Bürgervorsteherin

G i e s e
Bürgermeister



9. Änderung des B-Plans 4-5/93 (Geltungsbereich)