

V O R L A G E
zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft
am 01.03.2022

Betr.: 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4-5/93 "Müritz West" („Ostseestern“)
Hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss

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

Zu A)

Am 25.11.2021 wurde ein überarbeiteter Planentwurf gebilligt, dem ein geänderter Hochbauentwurf (Arch.-büro Ries) zugrunde lag. Der überarbeiteten Planentwurf enthielt i.W. eine veränderte Baugrenze:

Rückversatz um ca. 5 m / strikte Anpassung an die vorgegebene Bauabstandslinie

Längenreduzierung um ca.5 m

zusätzliche Festsetzung einer Höhenstaffelung am Westgiebel

sowie eine Fläche für ebenerdige Stellplätze, die in der Tiefgarage nicht untergebracht werden können, und ein Wegerecht für das Hotel Haus am Meer mit Anschluss an die Strandpromenade.

Die Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden wurden wg. der vorgenommenen Planänderungen nochmals beteiligt.

Die Küstenschutzbehörde hat am 17.01.2022 die erforderliche Zustimmung wg. der Zulassung von Bauungen im 200 m Küstenbereich erteilt (auflösend bedingt für die Stellplätze im Bauabstandsbereich) und für die anschließende Baugenehmigungsebene die erforderliche Ausnahme von den Bauverboten im Küstenschutzgebiet Graal-Müritz in Aussicht gestellt. Der private Wegeanschluss an die Strandpromenade ist von der Zustimmung ausgenommen und soll anhand der Ausführungsdetails auf Vorhabenebene abgestimmt werden.

Die Naturschutzbehörde hat am 01.02.2022 die Fällgenehmigung für 2 planbetroffene Eichen und die erforderliche Ausnahme vom Bauverbot im Küsten- und Gewässerschutzstreifen für die Bauantragsebene in Aussicht gestellt.

Die vorgelegte Begutachtung zu Auswirkungen der Grundwasserabsenkung wurde von der unt. Wasserbehörde hinsichtlich des Untersuchungsumfanges akzeptiert; die Prognosemethoden / Berechnungsergebnisse wurden jedoch bemängelt. Im Beratungstermin v. 01.02.2022 wurde Einvernehmen erzielt und Nachbesserungen auf Bauantragsebene sowie die Installation einer bauzeitlichen GW-Überwachung abgestimmt; die Genehmigung der GW-Absenkung in der Trinkwasserschutzzone wurde im Ergebnis in Aussicht gestellt.

Aus der Öffentlichkeit wurde nochmals die Frage nach Gefahren durch Windverwirbelungen aufgeworfen und in diesem Zusammenhang Abwägungsfehler der Entscheidung v. 25.11.2021 gerügt.

Zu B)

Die bisher noch offenen Vollzugshindernisse des B-Plans sind mit den Stellungnahmen des StALU und der Naturschutzbehörde sowie dem Beratungstermin mit der unt. Wasserbehörde ausgeräumt. Die auflösende Bedingung bzgl. der Zulässigkeit ebenerdiger Stellplätze im Bauabstandsbereich wurde planungsrechtlich eindeutig in die Textfestsetzung 1.6.5 übernommen. Der einstweilen ohne Küstenschutz-Zustimmung verbliebene Wegeanschluss an die Strandpromenade berührt die Vollzugsfähigkeit des B-Plans nicht; die Abstimmung kann deshalb auf nachfolgende Planungsebenen verlagert werden. Im Vorgriff auf die Ausführungsplanung wurden dem StALU dazu bereits Detailskizzen vorgelegt.

Die fortbestehenden Genehmigungsvorbehalte wurden zur Klarstellung in die Hinweise 4., 5 und 6 aufgenommen.

Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit enthalten keine neuen abwägungsrelevanten Sachverhalte, über die zu entscheiden wäre; sie gingen i.Ü. außerhalb der gesetzten Beteiligungsfrist ein und können deshalb nach § 4a (6) BauGB unberücksichtigt bleiben. Fehler im bisherigen Abwägungsvorgang zu „Windverwirbelungen“ wurden nicht festgestellt.

Es wird empfohlen, dem satzungsändernden Beschluss zuzustimmen.

Zu C)

Die Planungskosten trägt der Vorhabenträger aufgrund eines städtebaulichen Vertrages.

Zu D)

Von einer Umweltprüfung wird nach §13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen. Im Verfahren wurde geprüft, ob abweichend davon eine UVP-Pflicht wg. kumulierender Wirkungen mehrerer vergleichbarer Planungen im räumlichen Zusammenhang des Seebrückenvorplatzes besteht. Das ist nicht der Fall.

Zu E) Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft empfiehlt der Gemeindevertretung:

1. Die zum Entwurf v. 25.11.2021 (ergänzt: 08.12.2021) abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und gem. **Anlage 1** berücksichtigt. Die Abwägungsentscheidung v. 25.11.2021 bleibt darüber hinaus unberührt.
2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der akt. Fassung, beschließt die Gemeindevertretung die 10. Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93 für das Gebiet „Müritz West“, betreffend die Liegenschaft Zur Seebrücke 38, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung (**Anlage 2**). Die Begründung zu der Satzung über die 10. Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93 wird gebilligt (**Anlage 3**).
3. Die Satzung über die 10. Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93 ist durch ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses in Kraft zu setzen.

Maria Pogadl
SGL Bauamt

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

davon anwesend: —

Ja- Stimmen: —

Nein- Stimmen: —

Stimmenthaltungen: —