

V O R L A G E
zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft
am 08.11.2022

Betr.: Bauantrag Neubau eines Wohnhauses mit 25 Ferienwohnungen und Tiefgarage mit 18 Stellplätzen und Stellplätze für 10 PKW, Zur Seebrücke

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

Zu A)

Beantragt wird der Neubau eines viergeschossigen Wohnhauses mit 25 Ferienwohnungen und Tiefgarage mit 18 Stellplätzen und Stellplätze für 10 PKW (siehe interne **Anlage 1**). Das Grundstück liegt am Kopfbereich der Straße Zur Seebrücke. Er grenzt unmittelbar an die Küstenschutzdüne, auf der der Graal-Müritzer Promenadenweg entlangführt. Derzeit ist das Grundstück mit dem Appartementhaus „Haus Ostseestern“ bestanden. Das Baugrundstück ist über eine private Zufahrt an die Straße Zur Seebrücke angeschlossen. Die Zufahrt liegt auf dem Nachbargrundstück und ist durch eine Grunddienstbarkeit öffentlich – rechtlich als Wegerecht gesichert. Das Bauvorhaben befindet sich im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 4-5/93 „Müritz-West“. Mit der 10. Änderung des Bebauungsplans wurden planerische Grundzüge für das Baugebiet SO/B 1 teilweise neu bestimmt. Die Planänderung beinhaltete etwa eine Verdoppelung der Baugebietsgröße wie auch der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Grundflächenzahl wurde geringfügig angepasst und die Bauhöhe wird um 1 Vollgeschoss erweitert (insgesamt 4 Vollgeschosse). Die touristische Nutzung blieb als Grundzug der Planung unberührt; die vorherigen zugelassenen Nutzungsarten gelten unverändert fort. Flächenanpassungen erfolgten auch bzgl. der Baugebiete SO/S 1 und SO/B 3. Hier handelte es sich jedoch um Arrondierungen dieser Baugebiete entsprechend der tatsächlich Nutzungsverhältnisse, die sich nicht auf die planerischen Grundzüge des B-Plans auswirkten. Darüber hinaus wurden Küstenschutzanforderungen zu Lasten der Grundstückseigentümer im Baugebiet SO/B 1 neu geordnet und eine Festsetzung über Waldflächen wurde aufgegeben. Im Zuge der Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4-5/93 „Müritz-West“ stellte der damalige Vorhabensträger am 12.10.2021 im Bauausschuss einen Hochbautentwurf eines möglichen Baukörpers skizzenhaft vor. Hierbei sollte die Einfügung des Baukörpers in die Umgebung aus Sicht der Seebrücke visualisiert werden (siehe interne **Anlage 2**).

Zu B)

Die Festsetzungen des B-Plans bzgl. der Art der baulichen Nutzung, hier: Sondergebiet Beherbergung, werden eingehalten. Des Weiteren werden die Stellplätze in den lt. Satzung zur Verfügung stehenden Flächen errichtet. Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Graal-

Müritz muss der Bauherr je Ferienwohnung einen Stellplatz errichten. Bei 25 Ferienwohnungen weist der Bauherr 28 Stellplätze unter- und oberirdisch aus und kommt somit seiner Pflicht vollumfänglich nach.

Die Festsetzungen des B-Plans bzgl. der Maß der baulichen Nutzung (GRZ und Höhenangaben) werden ebenfalls eingehalten.

Der Bauherr teilte nach Bauantragsstellung mit, dass die derzeit weiß monochrome Südansicht des Gebäudes noch überarbeitet werden soll. Diese Ansicht soll durch Farbgebung und Materialwahl weiter akzentuiert werden.

Die Verwaltung empfiehlt dem Bauantrag zuzustimmen.

Zu C)

Entfällt.

Zu D)

Fällgenehmigungen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Die Naturschutzbehörde hat bzgl. der Festsetzungen im Baugebiet SO1 die Erteilung einer Fällgenehmigung für 2 Eichen (§ 18 NatSchAG M-V) und eine Ausnahme vom Bauverbot im Küsten- und Gewässerschutzstreifen (§ 29 NatSchAG M-V) bereits im Änderungsverfahren in Aussicht gestellt (Schreiben vom 28.01.2022). Der Antrag auf Ausnahme vom Bauverbot im Küsten- und Gewässerschutzstreifen wird derzeit beim Landkreis Rostock bearbeitet.

Die für die Errichtung einer Tiefgarage baubedingt erforderliche Grundwasserabsenkung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahme von den Nutzungsbeschränkungen im Wasserschutzgebiet Graal-Müritz (fortgeltendes DDR-Recht) nach § 136 Abs. 3 LWaG M-V wurde durch den Bauherrn bereits beim Landkreis Rostock gestellt und wird derzeit bearbeitet.

Zu E) Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeisterin wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Neubau eines Wohnhauses mit 25 Ferienwohnungen und Tiefgarage mit 18 Stellplätzen und Stellplätze für 10 PKW“ in der Straße zur Seebrücke zu erteilen.

Maria Pogadl
SGL Bauamt

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

davon anwesend: —

Ja- Stimmen: —

Nein- Stimmen: —

Stimmenthaltungen: —

