

**VORLAGE G 85-10/2021**  
**zur Sitzung der Gemeindevertretung am 28.10.2021**

**Betr.: 9. Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93 „Müritz West“ ( Ostseewoge)**  
**Hier: Aussetzung des Änderungsverfahrens**

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

**Zu A)**

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 30.07.2021 darum gebeten, das Änderungsverfahren für 2 bis 3 Jahre auszusetzen. Aus gesundheitlichen Gründen sei ihm eine Weiterarbeit an dem Vorhaben „Neubau Ostseewoge“ zzt. nicht möglich. Eine Entscheidung, ob das Vorhaben noch realisiert werden kann, könne er erst in ca. 2 bis 3 Jahren treffen.

Der aktuelle Verfahrensstand des Änderungsverfahrens ist wie folgt zusammenzufassen:

- frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)
  - Einsichtnahmemöglichkeit Vorentwurf (27.07.2018 - 10.08.2018)
  - Stellungnahme eines Einwohners (12.08.2018)
  - Petition „Rettung des Küstenwaldes“ (09.02.2021)
  - Einwohnerversammlung Sachstandsinformation (18.08.2021)
- frühzeitige Behördenbeteiligung (§4 (1) BauGB)
  - Unterrichtung Vorentwurf, Scoping zum Umfang der Umweltprüfung (30.07.2018)
  - Stellungnahmen von 15 Behörden / TöB
  - Forstliche Zustimmung Waldabstand 12,05m / Balkone: 10,55m, Rettungstreppe: 9,05 m, TGA: 5m
  - Abstimmung Landkreis Dez.III/Umweltamt/Naturschutzbehörde v. 14.06.2021 wegen Ausnahmegenehmigung im Gewässerschutzstreifen (§ 29 NatSchAG):  
Entscheidung vorhabenabhängig, Orientierung an Urteil des VG Schwerin vom 23.10.2008 (Vorrang Erhaltung Schutzfunktion Küstenwald, Beachtung Verwirbelungseffekt, keine nachhaltige Landschaftsbildveränderung durch Rodung/Aufweitung; Prüfanforderungen an öffentliches Interesse/Landschaftsbild/Blickfang; jedoch keine gerichtl. Hinweise zur Bauhöhe)
- Rahmenvorgabe für Ersatzneubau (BA 13.12.2018, GV 29.10.2020)
  - BGF max. 14.000 m<sup>2</sup>, max. 200 Betten
  - Bis 8 Geschosse mit Höhenstaffelung in Anlehnung an Studie A97-Architekten („Zwei + 4“)
  - Berücksichtigung TGA, Gastronomie f. „Außengäste“, Wellness gem. BA-Empfehlung v. 13.12.2018
  - vorhabenbezogene Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens (§ 12 BauGB)

Mit der vorhabenbezogenen Verfahrenslösung hat die Gemeinde sich einen Entscheidungsvorbehalt zu Ausführungsdetails des konkreten Neubavorhabens gesichert. Dies erfordert weitreichende Vorleistungen vom Eigentümer/Investor, der innerhalb der Rahmenvorgabe nunmehr einen

qualifizierten hochbaulichen Entwurf als Bearbeitungsgrundlage für die Entwurfsphase des B-Plans vorlegen muss. Mit Schreiben vom 09.11.2020 und in einer Vorberatung zur weiteren Verfahrensweise/Hochbauplanung vom 17.03.2021 hat die Gemeinde ihre Erwartungen an die Vorlage eines entsprechenden Hochbauentwurfs gegenüber dem Investor dargelegt.

#### **Zu B)**

Die Vorlage eines Hochbauentwurfs ist – nach grundsätzlicher Billigung durch die Gemeindevertretung – Voraussetzung für die weitere inhaltliche Bearbeitung eines B-Planentwurfs und eine wichtige Entscheidungsgrundlage für den Umgang mit den bisher vorliegenden Stellungnahmen. Solange ein entsprechender Hochbauentwurf nicht vorliegt, ruht das Änderungsverfahren zwangsläufig und es können insbesondere auch keine sachbezogenen Abwägungsentscheidungen getroffen werden. Eine förmliche Entscheidung der Gemeindevertretung über die einstweilige Aussetzung des Änderungsverfahrens erlaubt es, diesen Sachverhalt allen Verfahrensbeteiligten mitzuteilen und insoweit allseits berechenbare Verhältnisse herzustellen und Missverständnisse nicht entstehen zu lassen. Eine Verfahrensaussetzung schließt automatisch auch das Planungsziel „Gestaltungsvorgaben für die Platzbebauung“ (GV v. 23.02.2017) ein.

Zwar wäre unabhängig von der Vorlage eines Hochbauentwurfs eine solitäre Abwägungsentscheidung denkbar, die sich dann am Maßstab der „Rahmenvorgabe“ (GV-Beschluss v. 29.10.2020) orientieren und diese Rahmenvorgabe i.S. eines „Angebots-B-Plans“ verstehen müsste. Angesichts der Ankündigung des Investors, dass seine Planungen nach Bauhöhe und Bettenzahl voraussichtlich hinter der Rahmenvorgabe zurückbleiben werden, ergibt dies aber keinen Sinn – insbesondere mit Blick auf die sensible Frage der Bauhöhe und der Vereinbarkeit mit dem Landschaftsbild aber auch auf den Untersuchungsumfang der Umweltprüfung. Wegen des erkennbar vergeblichen Bearbeitungsaufwandes wird der Gemeindevertretung deshalb empfohlen eine „losgelöste“ Abwägungsentscheidung nicht in Erwägung zu ziehen.

Mit der empfohlenen Vorgehensweise und einer entsprechenden Mitteilung an die Verfahrensbeteiligten wird auch den Ansprüchen der Unterzeichner der Petition "Rettung des Küstenwaldes" vom 09.02.2021 einstweilig genügt. Diese haben über die Verfahrensvorschriften des § 3 BauGB (Mitteilung z.gg.Zt.) hinaus einen unverzüglichen Unterrichtsanspruch nach § 14 (1) der Kommunalverfassung M-V.

#### **Zu C)**

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 12.10.2021 über die Thematik beraten.

#### **Zu D)**

Die Gemeinde fungiert als Auftraggeberin der Planänderung. Die Planungskosten werden vom Investor getragen. Auf der Grundlage eines Städtebaulichen Vertrages tritt er in die diesbezüglich entstehenden Forderungen ein.

#### **Zu E)**

Für den B-Plan besteht eine allgemeine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind anhand der bisher vorliegenden Stellungnahmen und anhand eines Hochbauentwurfs zu bestimmen, der mit der vorhabenbezogenen B-Planänderung zugelassen werden soll. Die erforderliche Umweltprüfung wird deshalb – zusammen mit dem Gesamtverfahren – einstweilig ausgesetzt.

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

1. Nach Kenntnisnahme persönlicher Gründe des Vorhabenträgers beschließt die Gemeindevertretung, die vorhabenbezogene 9. Änderung des B-Plans Nr. 4-5/93 „Müritz West“, betreffend einen Ersatzneubau am Standort des Hotels Ostseewoge und den Erlass von Gestaltungsvorschriften für die sonstige Bebauung am Seebrückenvorplatz, einstweilig auszusetzen.

2. Über die bisher vorliegenden Stellungnahmen (Übersicht, Anl. 1) ist mit der Wiederaufnahme des Verfahrens nach Vorliegen eines Hochbauentwurfs des Vorhabenträgers zu entscheiden.
3. Die bisher verfahrensbeteiligte Öffentlichkeit und die bisher beteiligten Behörden/TöB sind von den Entscheidungen (Nr. 1, 2) zu unterrichten.
4. Nach Ablauf der erbetenen Aussetzungsfrist entscheidet die GV im Jahr 2024 über die Einstellung des Änderungsverfahrens.

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