
V O R L A G E
zur Sitzung des Ausschusses für Tourismus und Kur, Ortsentwicklung
am 18.04.2018

Betr.: B-Plan Nr. 18-18 „Ehemaliges Schullandheim “
hier: Aufstellungsbeschluss

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

Zu A)

Die Gemeindevertretung hat am 22.03.2018 eine Absichtserklärung zur Revitalisierung der baulichen Nutzung am Standort des ehem. Schullandheims beschlossen, um den langjährigen städtebaulichen Missstand zu überwinden.

Die Wirtschaftliche Vereinigung hat dafür die besondere Unterstützung des Umweltministers und der obersten Forstbehörde (Umweltministerium) sowie des Umweltamtes des Landkreises gewonnen, um eine Lösung des bisherigen Konfliktes zwischen einer tragfähigen baulichen Nutzung und den waldrechtlichen Genehmigungsvorbehalten zu befördern.

Als Zielvorstellung dient eine mit der unt. Forstbehörde vorabgestimmte Projektskizze in Anlehnung an die historische Teehaus-Bebauung (Architekt A. Krüger). Das Nutzungskonzept soll insbesondere der weiteren Umsetzung des Maßnahmekomplexes gem. Pkt. 5.1.10 des Kurwaldkonzeptes dienen, indem baulich-räumliche Komponenten in einem zentralen Anlaufpunkt vereint und mit „weichen“ Angebotsbestandteilen des Kurwaldkonzeptes (Marketing, Edutainment, Vermittlung gesundheitstour. Aktivitäten) gebündelt werden. Als weiterer konzeptioneller Bestandteil wird eine öff. Nutzung für Veranstaltungen u.a. im Zusammenhang mit der weiteren Profilierung der Gemeinde als Literaturort oder mit einer Nutzung als Standesamt angestrebt.

Die öffentlichen, gemeinwohlorientierten Nutzungsoptionen sollen planerisch berücksichtigt und langfristig vertraglich gesichert werden. Über eine nachhaltige und dauerhafte private Basisnutzung soll eine ausreichende wirtschaftliche Tragfähigkeit des Gesamtprojektes gewährleistet werden (PPP-Projekt). Dazu bietet das Kurwaldkonzept Ansatzpunkte für einen Radlerstützpunkt mit Café und eine Konferenznutzung.

Die planerische Lösung geht über die bisher größtenteils praktizierten Angebots-B-Pläne hinaus. Neben der reinen Zulassung muß im vorliegenden Fall auch die Verwirklichung des öffentlichen Teil des vorgesehenen Raum- und Nutzungskonzeptes bereits im B-Plan (Zulassungsebene) verbindlich geregelt werden, um der Forstbehörde eine verlässliche Güterabwägung zwischen dem gesetzlichen Walderhaltungs- und Waldmehrungsinteresse und den gemeindlichen Entwicklungsinteressen zu ermöglichen und um später die gemeinwohlorientierten Nutzungsvorstellungen zielgenau durchsetzen zu können. Als Instrument für dieses Interessenkonstrukt sieht das Bauplanungsrecht den Vorhaben- und Erschließungsplan vor (§ 12 BauGB). Auf der Grundlage eines zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde abgestimmten Plans über das Vorhaben und seine Erschließung (z.B. Weiterentwicklung des „Krüger-Projektes“ durch den Vorhabenträger) stellt die Gemeinde mit dem vorhabenbezogenen B-Plan das Planungsrecht her, das zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlich ist. Diese Zulassungsentscheidung im vorhabenbezogenen B-Plan wird durch Festsetzung zeitlich und inhaltlich an das in einem Durchführungsvertrag (vor Satzungsbeschluss) zu vereinbarende Vorhaben gebunden. Setzt der Vorhabenträger das Vorhaben nicht innerhalb der im Vertrag zu vereinbarenden Frist um, soll die Gemeinde den vorhabenbezogenen B-Plan aufheben; der Vorhabenträger (= Eigentümer) kann in diesem Fall aus der Aufhebung keine Ansprüche gegen die Gemeinde ableiten.

Zu B)

Die Vorlage dient der Umsetzung der Absichtserklärung vom 22.03.2018.

Die weitere Umsetzung - die inhaltliche Bearbeitung des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen B-Plans - erfordert sodann eine Erklärung des Vorhabenträgers gegenüber der Gemeinde über den angestrebten Planinhalt (Vorhabenplan) einschließlich Bereitschaft zur Verwirklichung der gemeinwohlorientierten Nutzungskomponenten.

Der Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft berät in seiner Sitzung am 12.04.18. Ein Ergebnis liegt derzeit noch nicht vor.

Zu C)

Die Planungskosten werden bis zum Abschluss eines Durchführungsvertrages (§ 12 (1) BauGB) oder eines sonstigen städtebaulichen Vertrages über die Planungskosten (§ 11 (1) BauGB) durch die Gemeinde vorfinanziert. In dem zu schließenden Vertrag ist die Höhe der vom Vorhabenträger zu erstattenden Planungskosten zu vereinbaren.

Zu D)

Die Durchführung einer Umweltprüfung ist Bestandteil des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen B-Plan.

Zu E) Beschlussvorschlag:

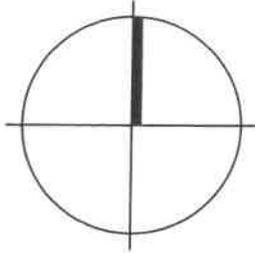
1. Der Gemeindevertretung wird empfohlen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18-18 für den Bereich des ehemaligen Schullandheims ‚Fritz Reuter‘ nördlich des Lindenwegs und nordöstlich des Rhododendrenparks in Höhe des Strandaufgangs 32 aufzustellen (sh. Anlage 1)
2. Die Planung dient der Nachnutzung des aufgelassenen Baugrundstücks durch eine private Beherbergungseinrichtung für Radfahrer und ein gastronomisches Angebot sowie der Bereitstellung von Räumen zur öffentlichen Nutzung als Kurwaldzentrum und als Literaturhaus.
3. Dieser Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Giese
Bürgermeister

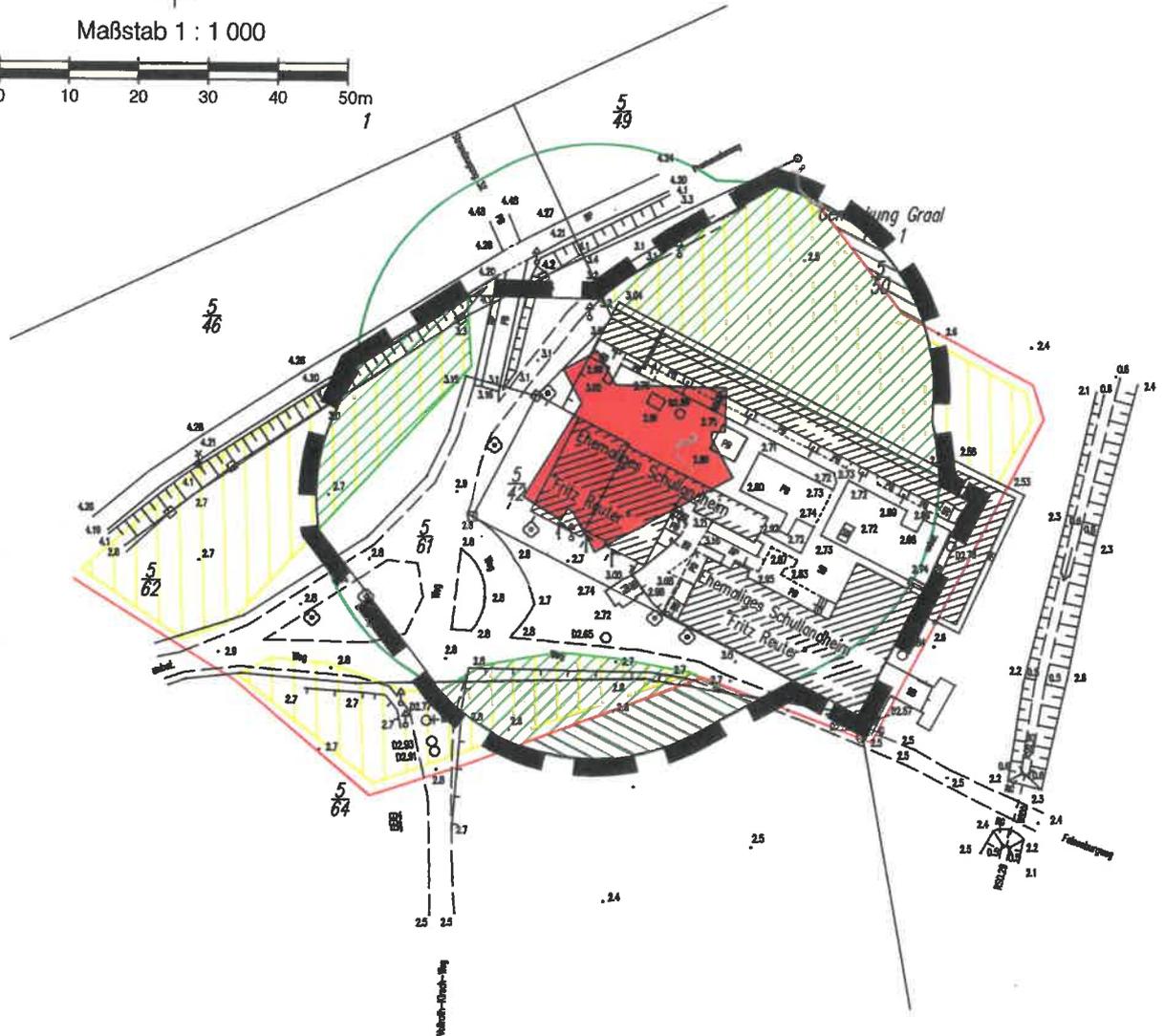
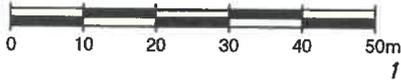
Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

Davon anwesend:	—
Ja- Stimmen:	—
Nein- Stimmen:	—
Stimmenthaltungen:	—



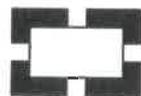
Maßstab 1 : 1 000



geplante
Waldumwandlung
Niederwald
Summe 1574 m²



geplante
Waldumwandlung
Hochwald
Summe 246 m²



vorläufiger
Geltungsbereich
B-Plan

Lageplan

(betr. B-Plan Nr. 18 der Gemeinde Graal-Müritz)



Rostock, 21.02.2018

