

Gemeinde Südmüritz

Beschlussvorlage

BV-30-2023-007

öffentlich

Aufstellungsbeschluss zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ferien- und Touristikpark Müritzblick" Ortsteil Vipperow der Gemeinde Südmüritz

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 15.05.2023
<i>Bearbeiter:</i> Henryk Mogck	

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung (Entscheidung)		Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Südmüritz beschließt:

1. die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ferien- und Touristikpark Müritzblick“ gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) für Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuerschließung eines Gebietes für Ferien- und Wohnanlagen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trägt die Bezeichnung „Ferien- und Touristikpark Müritzblick“ OT Vipperow der Gemeinde Südmüritz. (Die Vergabe einer Nummer für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt erst nach positiver landesplanerischer Zustimmung/ positivem Raumordnungsverfahren.)

Der Bereich, für den der vorhabenbezogene Bebauungsplan gelten soll, umfasst in der Gemarkung Vipperow, Flur 2, die Flurstücke 39/27, 39/29, 40, 43/1, 44/1, 44/2, 45, 46/1, 46/2, 47/1, 47/2, 48, 49, eine Teilfläche des Flurstückes 37/5, sowie in der Gemarkung Solzow, Flur 3, Teilflächen der Flurstücke 159 und 161 und ist in beiliegendem Übersichtsplan durch eine gestrichelte Linie umgrenzt.

Ziel und Zweck der Planung sind:

- die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzung der Nutzung des Plangebietes und Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und Betreibung eines Ferien- und Touristikparkes
- die Ordnung der Verkehrserschließung und der Erschließung mit Medien der Ver- und Entsorgung
- die Berücksichtigung umweltschützender Belange durch die Ausweisung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

2. der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ferien- und Touristikpark Müritzblick“ ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. die Verwaltung wird beauftragt, eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 17 Landesplanungsgesetz bei der zuständigen Raumordnungsbehörde einzuholen.
4. die Verwaltung wird beauftragt, zusammen mit dem Vorhabenträger einen Entwurf zu einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB als vertragliche Grundlage der

Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Vorhabenträger auszuarbeiten.

Sachverhalt

Historie:

Die Gemeindevertretung der ehemaligen Gemeinde Vipperow hatte am 18.07.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02 „Müritzblick“ beschlossen. Im Zuge der Bauleitplanung sollte der bisher landwirtschaftlich genutzte und in Aufgabe befindliche Standort im nördlichen Gemeindegebiet in einen attraktiven Wohnbaustandort umgewandelt werden. Als Art der baulichen Nutzung sollte hauptsächlich ein allgemeines Wohngebiet (**ca. 40 Grundstücke**) ausgewiesen werden. Außerdem war beabsichtigt, auf einer Teilfläche den **Betrieb eines Beherbergungsgewerbes mit maximal 100 Betten** zuzulassen (Anlage 2).

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (Zeitraum 29.06.2009 bis einschließlich 31.07.2009) und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Planungsstand Entwurf 04/2009. Zu diesem Planungsstand sind umfangreiche Anregungen der Öffentlichkeit sowie der beteiligten Behörden und sonstigen TöB eingegangen.

Durch die ehemaligen Gemeinde Vipperow wurde an der Planung seit Mitte 2009 nicht weitergearbeitet und das Planverfahren ruht.

In den folgenden Jahren gab es durch die Gemeinde mehrfach Versuche, geeignete Investoren für die Weiterführung der Bauleitplanung und die erforderliche Neuerschließung des Geländes zu gewinnen. Alle geführten Gespräche blieben jedoch erfolglos.

Seit September 2017 befasst sich nunmehr der Vorhabenträger mit dem Projekt und hat im Jahr 2019 sich die im zukünftigen Geltungsbereich liegenden Flurstücke notariell gesichert. Der Vorhabenträger und die Gemeinde haben gemeinsam vereinbart, dass sich das beabsichtigte Bauvorhaben an das Rahmennutzungskonzept zum B-Plan „Müritzblick“ gemäß dem Entwurf April 2009 anlehnt.

Am 15.10.2019 reichte der Vorhabenträger einen Antrag auf Durchführung eines qualifizierten Bebauungsplanverfahrens beim Amt Röbel-Müritz ein. Sein neues Planungskonzept wurde der Gemeindevertretung am 05.03.2020 in einer nichtöffentlichen Sitzung erstmalig vorgestellt. Die vom Vorhabenträger beabsichtigten Planungskapazitäten (**111 Ferienwohnungen, Hotelanlage 120 Betten, 94 Wohneinheiten, Hafenbecken 50 Liegeplätze**) wurden durch die hohe Verdichtung von der Gemeindevertretung als sehr kritisch eingeschätzt.

Dieses Planungskonzept wurde im Anschluss dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte im Rahmen der nach Anzeige-Erlass erforderlichen Planungsanzeige zur Stellungnahme vorgelegt. Die daraufhin ergangene Landesplanerische Stellungnahme vom 25.11.2020 endet mit der Feststellung, dass die vom Vorhabenträger beabsichtigte Planung nicht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht. Im Februar 2021 erfolgte dann eine Videokonferenz mit Vorhabenträger, Amt für Raumordnung und Landesplanung, Landkreis Mecklenburgische Seenplatte und Gemeinde zu den vorzunehmenden Untersuchungen und Betrachtungen sowie den Kapazitätsreduzierungen der beabsichtigten Planung. Eine zweite Videokonferenz wurde seitens der Vorhabenträger abgelehnt.

Stattdessen ist der Vorhabenträger an die oberste Landesplanungsbehörde herangetreten und hat die Durchführung eines Ortstermins im Oktober 2021 erwirkt.

Auch in diesem Termin war die hohe Anzahl der geplanten Einheiten das Leitthema mit dem entsprechenden Hinweis, die Kapazitäten für das Wohnen am Eigenbedarf der Gemeinde zu orientieren und das Thema Tourismus genauer zu untersuchen sowie die Auswirkungen nicht nur für die Gemeinde, sondern die gesamte Region zu betrachten.

Am 10.03.2022 legte der Vorhabenträger einen überarbeiteten Gestaltungsplan zur Vorbereitung eines Aufstellungsbeschlusses vor (siehe Anlage 3). Auch dieser Gestaltungsplan entsprach hinsichtlich seiner Planungsinhalte nicht den Hinweisen aus den vorhergehenden Beratungsgesprächen.

Nach einer weiteren Beratungsrunde im Amt Röbel-Müritz am 18.05.2022 wurde der Vorhabenträger schließlich am 27.06.2022 in der obersten Landesplanungsbehörde, dem Wirtschaftsministerium, vorstellig.

Der dort erörterte Planungsumfang (Dauerwohnen 29 WE, Servicewohnen 24 WE, Ferienwohnungen 111 WE, Hotel 120 Betten, Gewerbe 640m², Hafenneubau 20 Liegeplätze) führt zu dem Ergebnis, dass das Ministerium als oberste Landesplanungsbehörde beim Festhalten an diesen Planungsansätzen durch den Vorhabenträger, nach dem Beschluss der Gemeinde zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens ein entsprechendes Raumordnungsverfahren anordnen wird.

Am 02.03.2023 fand letztmalig eine Beratung mit dem Vorhabenträger statt, in der der Gemeinde das neue Flächenkonzept vorgestellt wurde (siehe Anlage 4).

Durch den Vorhabenträger besteht der Wunsch, die Bauleitplanung mit einem „herkömmlichen Angebotsbebauungsplan“ auszuarbeiten. Durch die Amtsverwaltung wird jedoch der Gemeindevertretung Südmüritz die Empfehlung gegeben, das Planungsinstrument des „**vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**“ zu wählen. Anders als bei einem herkömmlichen „Angebotsbebauungsplan“, der einen planungsrechtlichen Rahmen für die mittel- bis langfristige städtebauliche Entwicklung und Ordnung eines Teilbereiches des Gemeindegebietes vorgibt, ist in dem hier vorliegenden Fall vom Vorhabenträger ein konkretes Vorhaben geplant und die Umsetzung beabsichtigt. Zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist vor dem Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde abzuschließen. Darin werden vertraglich die Fristen für die Umsetzung des Planungsvorhaben geregelt. Sofern aus irgendwelchen nicht vorhersehbaren Gründen der Vorhabenträger das Vorhaben in den vereinbarten Fristen nicht umsetzt, kann die Gemeinde einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan entschädigungslos aufheben. Dies ist bei einem „Angebotsbebauungsplan“ nicht möglich.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen	☒ Nein	☐ Ja
Im Haushalt vorgesehen?	☐ Nein	☐ Ja, Produktkonto
		
Ertrag/Einzahlung in €		☐ Überplanmäßige Ausgabe

Aufwand/Auszahlung in €

☐

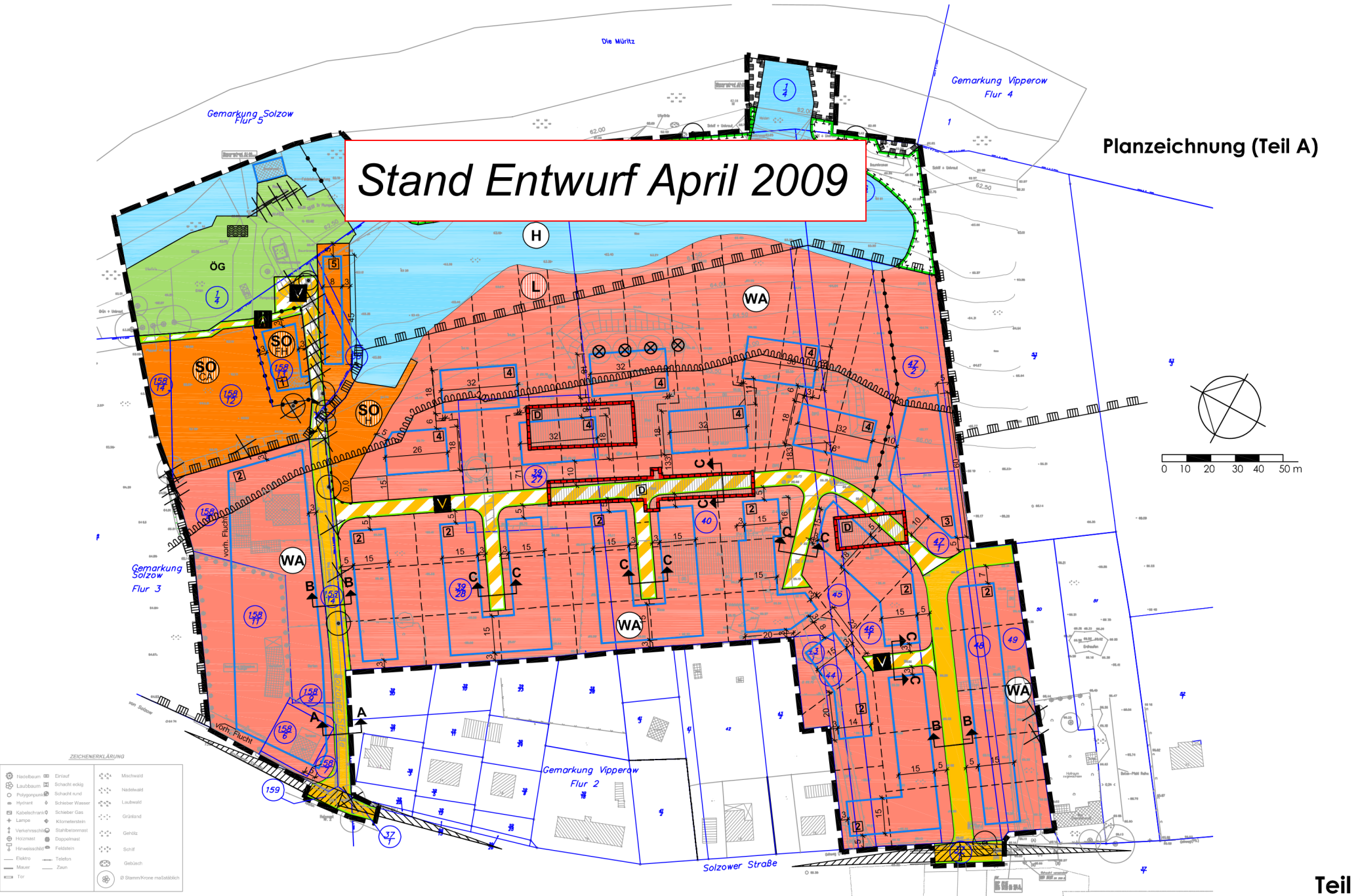
Außerplanmäßige Ausgabe

Anlage/n

1	Übersichtsplan 2022-07-07_Aufstellungsbeschluss_B-Plan_Ferien- und_Touristikpark_MüritzBlick_ (öffentlich)
2	Anlage_2_zur_BV-30-2023-007 (öffentlich)
3	Anlage_3_zur_BV-30-2023-007 (öffentlich)
4	Anlage_4_zur_BV-30-2023-007 (öffentlich)

- - - - Grenze des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
„Ferien- und Touristikpark Müritzblick“

BEBAUUNGSPLAN NR. 02 "MÜRITZBLICK" DER GEMEINDE VIPPEROW



Gestaltungsplan

Ferien- und Touristik-Park

MüritzBlick



CHRISTBUCK



IPO Unternehmensgruppe GmbH
INGENIEURPLANUNG&ORGANISATION
Storchenwiese 7•17489 Greifswald
Tel. 03834 888790•Fax 03834 8887990



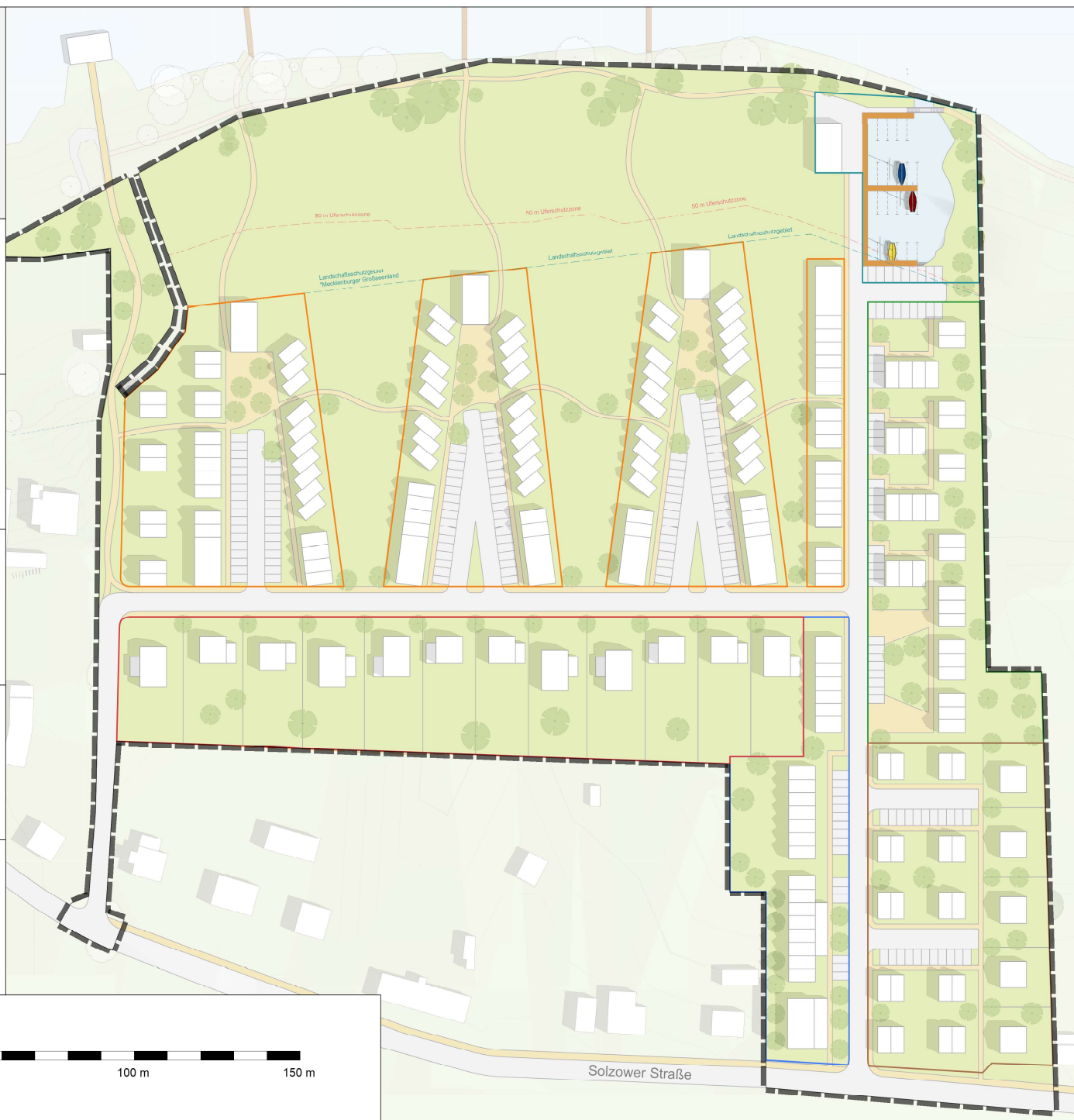
Weichselstraße 6
10247 Berlin
Tel. 030 80208709-0

Ferienwohnungen

111 Wohneinheiten
4.248 m² Bruttogrundfläche
8.496 m² Bruttogeschossfläche bei 2 VG

Wohnungen

12 Wohneinheiten für Dauerwohnen
960 m² Bruttogrundfläche
1.920 m² Bruttogeschossfläche bei 2 VG
0,85 ha Fläche Wohngebiet
14,1 WE / ha Wohndichte



Bilanzierung der Einheiten für Dauerwohnen

17 Wohneinheiten / 1,04 ha Fläche
16,3 Wohneinheiten / ha Durchschnitt

Hafen

Nothafen
Löschwasserentnahmestelle
20 Boots Liegeplätze
Lagerhaus
Cafe / Kiosk

Hotelanlage als Fahrrad- und/oder Angler-Hotel

120 Betten
992 m² Bruttogrundfläche
1.984 m² Bruttogeschossfläche bei 2 VG

Wohnungen sowie kleinteiliges Gewerbe zur Versorgung der Ortschaft

0,53 ha Fläche Gebiet
0,34 ha Gewerbe; 0,19 ha Wohngrundstücke
320 m² Bruttogrundfläche Wohnen (33,33 %)
640 m² Bruttogrundfläche Gewerbe (66,66 %)
1.920 m² Bruttogeschossfläche (gesamt) bei 2 VG
26,3 WE / ha Wohndichte
5 WE für Dauerwohnen

Servicewohnungen

24 Wohneinheiten
951,42 m² Bruttogrundfläche
1.783,48 m² Bruttogeschossfläche bei 2 VG

— Flächennutzungskonzept zum B-Plan „MüritzBlick“



- Öffentlich-rechtliche und planungsrechtliche Sicherstellung der Erschließung durch Anbindung an die Solzower Straße
- Geplante Verkehrsflächen in Anlehnung an Verkehrsflächen aus dem B-Plan-Entwurf von 2009
- Berücksichtigung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Mecklenburger Großseenland“
- Berücksichtigung der 50 m-Uferschutzzone
- Plangebiet außerhalb des Europäischen Vogelschutzgebietes
- Keine Weiterverfolgung Hafen

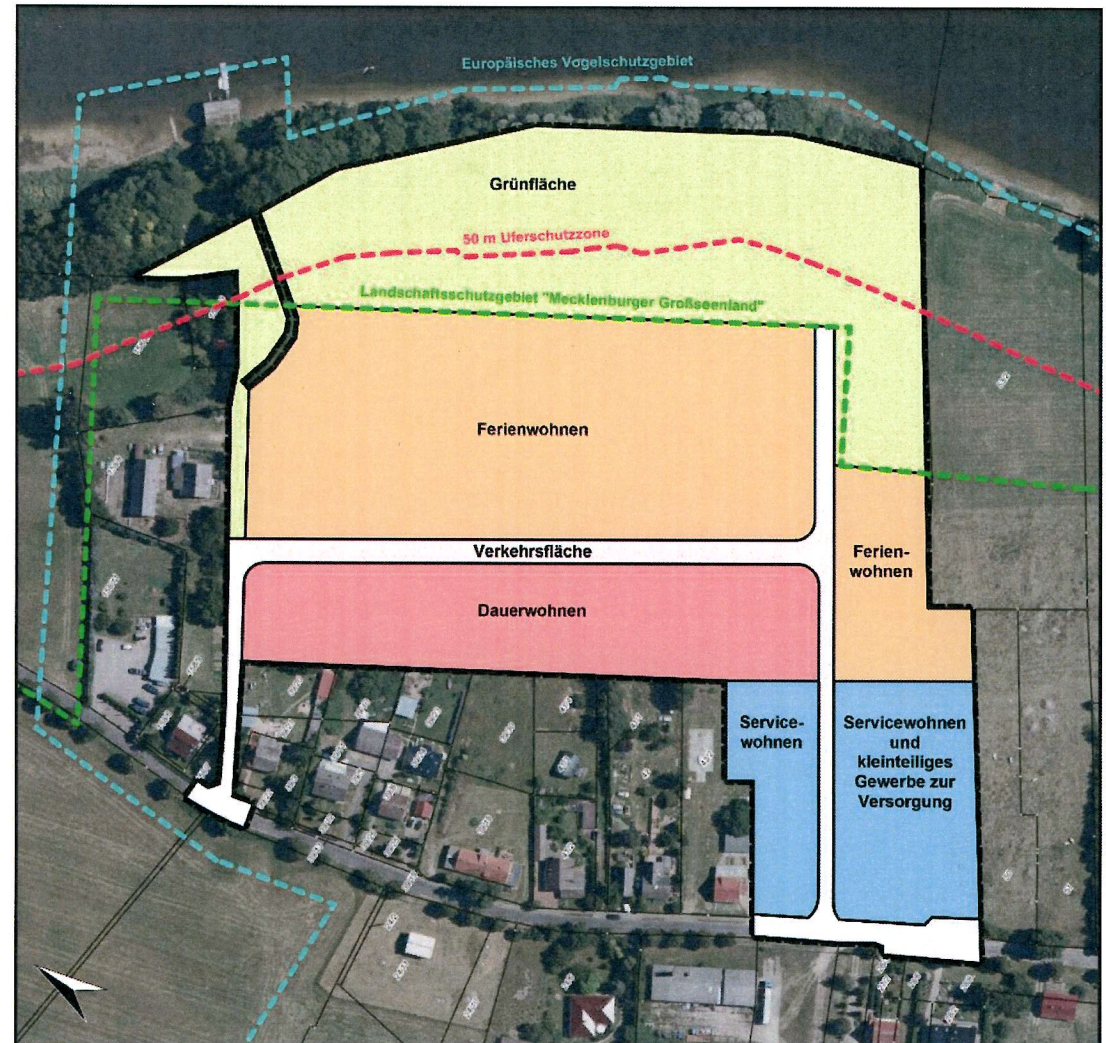


Abbildung Quelle: IPO, Hintergrund: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>

U. J. 11.02.2023