

Stadt Röbel/Müritz

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: 25-2015-035
Einreichendes Amt: Bauamt	Datum: 11.08.2015 Verfasser: Berger, Uwe
Grundsatzbeschluss über eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 für das Ferienhausgebiet Teilbereich II im Tourismusgebiet "An der Müritz"	
Beratungsfolge:	
<i>Status</i>	<i>Datum</i>
Ö	25.08.2015
N	07.09.2015
Ö	22.09.2015
<i>Gremium</i>	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr, Wirtschaft und Tourismus Röbel/Müritz	
Hauptausschuss Röbel/Müritz	
Stadtvertretung Röbel/Müritz	

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung beschließt auf Antrag einer Bauherren- und Eigentümergemeinschaft vom Grundsatz her die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 für das Ferienhausgebiet Teilbereich II (hier Geltungsbereich IIb, gem. Lageplan) im Tourismusgebiet „An der Müritz“.

Durch die Änderung des B-Planes sollen im Geltungsbereich IIb die bisher nicht zulässigen Nebenanlagen, wie z.B. Gartenhäuser oder Geräte- und Abstellschuppen, zulässig werden.

Die Kostenübernahme durch die Bauherren- und Eigentümergemeinschaft des Geltungsbereiches IIb ist im Vorfeld der Planungsdurchführung der Änderung des B-Planes zu klären.

Sachverhalt:

Gemäß dem B-Plan war der Bau von Nebenanlagen (entsprechend § 14 BauNVO), zu denen auch Gartenhäuser oder Geräte- und Abstellschuppen gehören, im Geltungsbereich grundsätzlich nicht zulässig. Diese Festsetzungen gelten gem. B-Plan Abschnitt I der textlichen Festsetzungen Pkt. 2.4 und 2.5 sowohl für die überbaubaren als auch für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (auf den nicht überbaubaren Flächen können Nebenanlagen, wenn sie nicht ausdrücklich ausgeschlossen sind, unter bestimmten Bedingungen in der Regel zugelassen werden). Darüber hinaus gelten im B-Plan die gleichen Ausschlüsse auch für baugenehmigungsfreie Bauten.

Das zentrale Tourismusgebiet von Röbel befindet sich seit der Wende in einem Prozess der Modernisierung und Umgestaltung. Das Ortsbild wurde damals von Ferienunterkünften und Ferienhäusern, eingebettet in die dortige Landschaft, geprägt.

Nach dem Abriss der Altsubstanz entstanden neue und moderne Ferienunterkünfte und Ferienhäuser. Dabei war es Planungsziel, dass die Eigenart des Gebietes für Tourismus und Erholung insgesamt erhalten bleiben sollte. Eine weitere Überbauung mit ergänzenden baulichen Anlagen war deshalb aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen nicht gewollt. Entsprechende Regelungen wurden schon von Anfang an, so auch bei der Bebauung der Teilbereiche Ia und Ib, getroffen.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet in einem Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftsraum. Entwicklungsziel ist es deshalb, das ursprüngliche Landschaftsbild weitestgehend zu erhalten. Da schon eine Verdichtung mit Ferienhäusern gegenüber dem Bestand vorgenommen wurde, sollte eine weitere Überbauung und Zersplitterung des Gebietes mit ergänzenden baulichen Anlagen im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes verhindert werden.

Diese Sachverhalte gelten auch gleichlautend für Garagen und überdachte Stellplätze, die gem. B-Plan ebenfalls nicht zulässig sind.

Nebenanlagen oder auch Garagen und überdachte Stellplätze sind in einem Gebiet mit Ferienhausnutzung und ständig wechselnden Personenkreis nicht zwingend erforderlich. Diese baulichen Anlagen sind für Wohngebiete charakteristisch.

Der planerische Ansatz im B-Plan war deshalb, dass auch Ferienhäuser so gestaltbar sind, dass alle notwendigen Einrichtungen und Lager- sowie Abstellmöglichkeiten im Hauptgebäude z.B. als von außen begehbare Nebenräume untergebracht werden können. Dies gilt insbesondere auch für den Teilbereich II im Tourismusgebiet.

So wurde im B-Plan die zulässige Grundfläche der Ferienhäuser im Vergleich zu den Teilbereichen Ia und Ib von 65 m² auf 100 m² erhöht. Des Weiteren ist der Bau eines Kellergeschosses und der Ausbau des Dachgeschosses möglich. Insgesamt könnte also unter einem entsprechenden Planungsansatz ausreichend Platz für Abstellen und Lagern im Hauptgebäude eingerichtet werden.

Der Teilbereich IIb ist inzwischen zu einem großen Teil mit Ferienhäusern bebaut. Nunmehr haben einige Bauherren im Nachgang entgegen den Festsetzungen des B-Planes Gartenhäuser oder Abstellschuppen errichtet.

Gegen die Errichtung dieser Nebenanlagen, die im Widerspruch zu den Festsetzungen des B-Planes stehen, hat die Bauaufsichtsbehörde ordnungsrechtliche Verfahren eröffnet. Laut Bauaufsichtsbehörde kann gemäß § 80 Abs. 1 Landesbauordnung M-V die Bauaufsichtsbehörde Anlagen, die im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet worden sind nur dann zurückbauen oder ändern lassen, wenn nicht auf andere Weise (z.B. Planungsänderung oder Befreiung von der Einhaltung der Festsetzungen und nachträgliche Genehmigung oder Duldung) rechtmäßige Zustände hergestellt werden können. Diese Ansätze wurden von der Bauaufsicht im Rahmen von Anhörungen sowohl der Bauherren als auch der Stadt geprüft.

Im Ergebnis der Anhörung haben die Bauherren bei der Stadt Röbel/Müritz einen Antrag auf Änderung des B-Planes gestellt, so dass die bisher nicht zulässige Errichtung von Gartenhäusern oder Abstellschuppen zulässig wird. In diesem Fall sieht die Bauaufsicht wieder rechtmäßige Zustände hergestellt, so dass Nebenanlagen im Geltungsbereich des B-Planes bauordnungsrechtlich genehmigungsfähig (auch im Nachgang) sind.

Seitens der Bauherren wird der Antrag auf Änderung des B-Planes wie folgt begründet: „Die Gartenhäuser werden zum verschließen von Fahrrädern der Urlauber, Rasenmäher, Kaminholz und Grill unbedingt benötigt. Können die Ferienhausbesitzer ihren Urlaubern diesen Komfort nicht mehr bieten, werden die Buchungen drastisch zurückgehen. Jede 2. Urlauberfamilie fragt nach, ob denn ihre hochwertigen Räder vor Ort verschlossen werden können.“ Entsprechend Kenntnisstand der Bauherren „werden Ferienhäuser in M-V immer mit Gartenhäusern/Geräteschuppen gebaut/verkauft (auch in Landschaftsschutzgebieten, z.B. Graal-Müritz, Prerow, Born, Zingst usw.)“.

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

Anlage/n:
Lageplan

Bearbeiter/in	Amtsleiter/in	Leiterin Amt für Finanzen	Ltd. Verwaltungsbeamter/ Bürgermeister
Berger, Uwe	Theuergarten, Agnes		

Aufgrund des § 24 Abs. 1 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern war(en) _____/kein Gremiumsmitglied von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	Lt. Beschluss- vorschlag	Abweichender Beschluss

Abweichender Beschluss:

Datum

Siegel

Unterschrift