

Beschlussvorlage

VBE/2453/2021/GRÖ

Beschluss der Gemeindevertretung Rövershagen über den Bauantrag zum Neubau von 6 Unterkünten für Erntehelfer sowie eines Gemeinschaftshauses auf dem Flurstück 152/208 der Flur 1 Gemarkung Rövershagen

Amt/Aktenzeichen: BuE / Unterkünfte Ernehelfer	Erstellungsdatum: 17.09.2021
Verfasser: Ines Patza	Status: öffentlich

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
20.09.2021	Haupt- und Finanzausschuss Rövershagen
04.10.2021	Gemeindevertretung Rövershagen

Sachverhalt:

Der Gemeindevertretung Rövershagen liegt im Rahmen der Beteiligung nach § 36 BauGB durch die Untere Bauaufsichtsbehörde der Bauantrag zum Neubau von 6 Unterkünten für Erntehelfer sowie eines Gemeinschaftshauses auf dem Flurstück 152/208 der Flur 1 Gemarkung Rövershagen, verbunden mit einem Antrag auf Befreiung bzgl. der Zweckbestimmung sowie Überschreitung der B-Plangrenze, zur Stellungnahme vor.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben begründet sich auf der Notwendigkeit, die Unterbringung der Saisonkräfte an die Regelungen der Pandemie-COVID-19 anzupassen.
Das heißt, die Belegung der einzelnen Zimmer ist zu reduzieren, woraus sich die Notwendigkeit der Schaffung neuer Unterkünfte ergibt.
Geplant sind zunächst 6 baugleiche Unterkunftsgebäude mit Gemeinschaftsdusch- und Toiletteneinheit und 16 Zimmer. Jedes Zimmer wird für die Unterbringung von 2 Personen ausgestattet (Maximalbelegung). Die Zimmergröße beträgt 12,30 m² (2,44x5,04 m).
Für diese erste Ausbaustufe liegt der Bauantrag vor.

Im zweiten Schritt sind 15 weitere Unterkunftsgebäude und ein Gemeinschaftshaus geplant, wobei hier dann pro Unterkunftsgebäude nur 10 Zimmer für 2 Personen geplant sind.
Im Gemeinschaftshaus befindet sich im Aufenthaltsraum im EG im OG Toiletten und Duschen.

Der Altbestand wird auf eine Zimmerbelegung von ursprünglich 4 – 6 Personen/Zimmer entzerrt.

Für die vergangenen 2 Jahre gab es eine Sondernutzungserlaubnis des Landkreises für die Nutzung von Containerunterkünften, um den Coronabedingungen Rechnung zu Tragen.
Die Hoffnung, dass sich in den zwei Jahren die Anforderungen wieder normalisieren, wurde leider nicht erfüllt, so dass die beantragte Lösung entstand.

Der Vorhabenstandort liegt noch im Geltungsbereich des B-Planes 6 Karls Erlebnisdorf u.a in den Bereichen die für die Salzgewinnung vorgesehen waren.
Im laufenden aktuellen Änderungsverfahren zum B-Plan werden diese Flächen nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches des B-Planes und sind damit dem unbeplanten Außenbereich zuzuordnen.
Das Vorhaben wäre nach Rechtskraft der 4. Änderung des B-Planes nach § 35 Absatz 1 zu beurteilen. Es dient einem landwirtschaftlichen Betrieb und nimmt nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche ein.
Die Beurteilung des Vorhabens erfolgt nach § 33 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben während der

Planaufstellung.

Der Vorhabenträger hat erklärt, dass er die zukünftigen Festsetzungen des B-Planes (Änderung des Geltungsbereiches) anerkennt.

Damit könnte die Gemeinde das gemeindliche Einvernehmen bauplanungsrechtlich nach § 33 BauGB in Verbindung mit § 35 (2) BauGB erteilen.

Der Landkreis legt der Gemeinde jedoch den Bauantrag nach § 30 BauGB zur Beurteilung vor. Die Überbauung der Fläche für Salzgewinnung mit den Unterkünften für die Erntehelfer wird als Antrag auf Befreiung bzgl. der Zweckbestimmung des Vorhabens und Überschreitung der B-Plangrenze der Gemeinde zur Stellungnahme vorgelegt.

Würde die Gemeinde dem so zustimmen, kann aus Sicht der Verwaltung der gesamte B-Plan aufgehoben werden, da eine Befreiung von der Zweckbestimmung der Fläche im B-Plan solch eine Vorbildwirkung entfaltet, die sämtliche Festsetzungen des B-Planes in Frage stellt.

Die Grundzüge der Planung sind berührt. Eine Befreiung vom noch rechtskräftigen B-Plan kann nach § 31 BauGB nicht in Aussicht gestellt werden.

Die Verwaltung hatte beim Landkreis nachgefragt, warum der Bauantrag nicht nach § 33 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung - beurteilt wird.

Die Voraussetzungen sind gegeben, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat stattgefunden. Das Vorhaben steht den künftigen Festsetzungen (Herausnahme aus dem Geltungsbereich, damit kein Baurecht für eine Salzgewinnungsanlage) nicht entgegen.

Eine Antwort steht wegen Abwesenheit des zuständigen Bearbeiters aus.

Die Verwaltung empfiehlt daher einer Befreiung mit der o.g. Begründung abzulehnen und dem Bauantrag im Rahmen des § 33 BauGB nach § 35 (1) BauGB das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Die Zustimmung sollte für den zweiten Bauabschnitt mitbeschlossen werden. So muss der inhaltlich gleiche Beschluss nicht 2 x gefasst werden.

Der Lagerplan verdeutlicht das Gesamtkonzept.

Da der Landkreis das Vorhaben nach § 30 BauGB beurteilen will, hat die Gemeinde eine Anhörungsfrist von 5 Wochen.

Da der Antrag erst nach der BA-Sitzung einging und auf Grund der Thematik nicht ohne Beratung nur der Gemeindevertretung vorgelegt werden sollte, wird in Abstimmung mit der Bürgermeisterin die Beschlussvorlage dem Haupt- und Finanzausschuss zur Beratung übergeben.

Stellungnahme des Haupt- und Finanzausschusses:

Amt: Es ist mit dem Landkreis zu klären, ob die Beurteilung nach § 33 und somit der neue B-Plan zur Anwendung kommt. Andernfalls muss eine Befreiung nach dem bisherigen B-Plan erfolgen.

Rückinformation der Verwaltung zur Beurteilung des Antrages:

Nach Rücksprache mit dem Amtsleiter des Bauamtes beim Landkreis wird die o.g. Beurteilungsgrundlage nach § 33 BauGB bestätigt.

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung Rövershagen mit 5 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0-Stimmenenthaltungen, den Beschlussvorschlag unter der Voraussetzung, dass zur Beurteilung der neue B-Plan (§33) zur Anwendung kommt.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Rövershagen beschließt im Rahmen der Beteiligung nach § 36 BauGB durch die Untere Bauaufsichtsbehörde dem Bauantrag zum Neubau von 6 Unterkünften für Erntehelfer sowie eines Gemeinschaftshauses auf dem Flurstück 152/208 der Flur 1 Gemarkung Rövershagen, verbunden mit einem Antrag auf Befreiung bzgl. der Zweckbestimmung sowie Überschreitung der B-Plangrenze nicht auf der Beurteilungsgrundlage § 30 – Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und §31 BauGB – Ausnahmen und Befreiungen, sondern nach § 33 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung zu beurteilen.

Die Gemeindevertretung Rövershagen beschließt dem Vorhaben nach § 35 (1) in Verbindung mit § 33 BauGB das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:

davon anwesend:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

und

Die Gemeindevertretung Rövershagen beschließt für die 2. Ausbaustufe – Errichtung von 15 weiteren Unterkunftsgebäuden mit je 10 Zimmern für 2 Personen und ein mit Aufenthaltsraum im EG und Toiletten und Duschen im OG ausgestattetes Gemeinschaftshaus das gemeindliche Einvernehmen nach § 35 (1) in Verbindung mit § 33 BauGB das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:

davon anwesend:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

Anlage/n

Ansichten 19.08.2021

Bauantrag

GR + Schnitte 19.08.2021

GR Zimmer

GR Zimmer 1

Lageplan 19.08.2021

Lageplan mit Ausbaustufe 1 und 2

Lageplan Übersicht 19.08.2021

