

Beschlussvorlage

VBE/2482/2021/GRÖ

Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses der Gemeinde Rövershagen über den Bauantrag zum Anbau eines Eventraumes mit 5 Apartments, 12 Stellplätzen sowie Nebengelass für bestehendes Restaurant und Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Flurstück 27/3 der Flur 1 Gemarkung

Amt/Aktenzeichen: BuE / BA 03883-21-63212, Rost.Str. 38	Erstellungsdatum: 27.12.2021
Verfasser: Ines Patza	Status: öffentlich

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
10.01.2022	Bauausschuss Rövershagen
17.01.2022	Haupt- und Finanzausschuss Rövershagen
31.01.2022	Gemeindevertretung Rövershagen

Sachverhalt:

Der Gemeindevertretung liegt im Rahmen der Beteiligung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde nach § 36 BauGB der Bauantrag zum Anbau eines Eventraumes mit 5 Apartments, 12 Stellplätzen sowie Nebengelass für bestehendes Restaurant und Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Flurstück 27/3 der Flur 1 Gemarkung Rövershagen zur Stellungnahme vor.
Gemäß Antrag sind die 5 Apartments/Ferienwohnungen als nicht störender Gewerbebetrieb geplant.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Verwaltung ist bewusst, dass kurze, prägnante Beschlussvorlagen von Ihnen bevorzugt werden. Aber um Ihnen dieses komplexe Miteinander der verschiedenen Beurteilungsmaßstäben so zu erläutern, dass Sie den Zusammenhang und in der Konsequenz den Beschlussvorschlag nachvollziehen können, geht es dieses Mal ohne ausführliche Beschlussvorlage nicht.

Das Ziel des Antragstellers ist für die Gemeinde nicht das Schlechteste, aber Sie haben eine Verantwortung gegenüber Ihren Einwohnern

Dem Bauantrag ging ein Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung der Gewerbefläche durch einen Eventraum für Yoga/Sport mit 6 Stellplätzen und zur Errichtung eines Einfamilienhauses direkt am Eventraum, voraus.

Die Gemeinde hatte dieser Voranfrage mit Beschluss VBE/2374/2020/GRÖ das gemeindliche Einvernehmen mit der Maßgabe erteilt, dass das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss zu integrieren sei.

Im Vorbescheid, welcher dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügt ist, hat die Genehmigungsbehörde dieses Passus aufgegriffen und die Zulässigkeit eines 2. Vollgeschosses nur im Dachgeschoss mit Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, als zulässig definiert.

Insgesamt ist festzustellen, dass der zu beurteilende Bauantrag zum Vorbescheid keine Bindungswirkung entfalten kann.

1. Das beantragte Vorhaben begehrt eine Baugenehmigung zusätzlich zum Vorbescheid für 5 Ferienwohnungen
2. Die Nutzung des Eventraumes weitet sich im Gegensatz zum Vorbescheid – dort Nutzung Yoga/Sport - auf zusätzlich Vermietung als Veranstaltungsraum aus.

VBE/2482/2021/GRÖ

3. Der Teil des Gebäudes, welcher Eventraum und Ferienwohnen aufnimmt hat 2 Vollgeschosse wobei das 2. Vollgeschoss nicht im Dachgeschoss (wie gefordert) integriert ist.
4. Die Kubatur des beantragten Vorhabens weicht erheblich vom Vorbescheid ab.
Vorbescheid: Errichtung des Eventraumes mit Anbau Wohnhaus in 2. Reihe – offene Bauweise
Bauantrag: geschlossener Gebäudekomplex vom Bestand der Gaststätte bis zum neu geplanten Wohnhaus durch die zusätzlich beantragten Abstellräume und Zwischenbau mit einer Gesamtlänge von 47,71 m

Die Verwaltung hatte den Antrag im Mai dieses Jahres bereits wegen nicht Beurteilbarkeit des Vorhabens an den Landkreis zurückgegeben.

Grund: Das Vorhaben liegt in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

In diesen Gebieten sind nicht störende Gewerbebetriebe als welches die Ferienvermietung betrachtet werden soll, nur ausnahmsweise zulässig.

Die Ausnahme war jedoch weder beantragt noch begründet.

Die Prüfung der Ausnahme erfolgt auch in Gebieten des Bebauungszusammenhangs einer Ortslage (Innenbereiches § 34 (2) BauGB) auf Grundlage des § 31 BauGB.

In den jetzt vorliegenden Unterlagen wird dieser Antrag auf Ausnahme der Zulässigkeit wie folgt begründet: Zitat

„Die Apartments/Ferienwohnungen sind als nicht störender Gewerbebetrieb geplant und einer Wohnnutzung gleichzusetzten. Die Nutzung ist größtenteils für Gäste von Kursteilnehmern (Yoga) angedacht.

Die Yogateilnehmer sind eher ruhige, ausgeglichene Menschen, die eine Auszeit vom stressigen Alltag suchen.

Eine Lärmbelästigung wird eher durch naheliegende Gewerbe und Bundesstraße, sowie Bahnverkehr verursacht.“

In der ergänzenden Beschreibung zu einem gewerblichen Bauvorhaben wird das Vorhaben wie folgt beschrieben:

Yoga und Eventraum – zur Durchführung von Sportkursen und zur Vermietung von Veranstaltungen (im EG – Ergänzung Verfasser Beschlussvorlage) / Vermietung von Ferienwohnungen (im OG – Ergänzung Verfasser Beschlussvorlage)

Die Betriebszeit wird von 8 – 21 Uhr an Werk-, Sonn- und Feiertagen angegeben.

Keine Angaben zu Beschäftigten.

Die Nutzung erzeugt keine Geräusche, keine Erschütterungen und oder mechanische Schwingungen.

Die beiden letzten Absätze widersprechen sich in Ihren Aussagen und sind unvollständig.

1.

Die Apartments/Ferienwohnungen sind als nicht störender Gewerbebetrieb geplant und einer Wohnnutzung gleichzusetzten.

Grundsatzdefinition für Ferienwohnungen: Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind. Nach § 13 a BauNVO = nicht störende Gewerbebetriebe. Wie kann diese Nutzungsdefinition einer Wohnnutzung gleichgesetzt werden?

2.

Die Nutzung ist größtenteils für Gäste von Kursteilnehmern (Yoga) angedacht.

Keine Aussage

- a) wie oft diese Kurse stattfinden und die Ferienwohnungen dann durch „...*eher ruhige, ausgeglichene Menschen, die eine Auszeit vom stressigen Alltag suchen...*“ genutzt werden, oder zur Nutzung für
- b) Feriengästen die z.B. den Eventraum für eine private Veranstaltung (Feier) und die davor gelegene Gaststätte als Catering oder direkt genutzt haben und die ihre Gäste in den Ferienwohnungen unterbringen oder nur durch Feriengäste ohne Nutzung Eventraum.

3.

Betriebszeit von 8 – 21.00 Uhr.

Für Sport oder Yogakurse mag das funktionieren, aber für Ferienunterkünfte wohl kaum. Und auch nicht, wenn der Eventraum für private oder andere Veranstaltungen vermietet wird.

4.

Eine Lärmbelästigung wird eher durch naheliegende Gewerbe und Bundesstraße, sowie Bahnverkehr verursacht.“

Der Antragsteller geht demnach entgegen seiner Aussagen „Keine Geräusche, keine Erschütterungen“ davon aus, dass die beantragte Nutzung dennoch Lärmimmissionen verursacht. Was aus Sicht der Verwaltung auch realistisch ist. Und sei es „nur“ durch das Türenklappen auf den insgesamt 20 Parkplätzen für Gaststätte, Besucher der Kurse, der Feriengäste und der Nutzer des Wohngebäudes.

Der Antragsteller geht also davon aus, dass durch die sowieso vorhandene Verlärmung des Gebietes den vorhandenen Wohnnutzungen im Umfeld eine weitere Lärmquelle zuzumuten ist, da es im vorhandenen Lärmpegel untergeht.

Am Rande sei noch informiert, dass die Berechnung der Grundflächenzahl auf einer falschen Grundlage, nämlich der Gesamtgröße des Baugrundstückes erfolgte.

Nach § 19 (3) BauNVO heißt es:

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die im Bauland (Satzungsgrenze) und hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt.

Nach § 17 BauNVO liegen die Orientierungswerte in allem. Wohngebieten bei 0,4, darf aber mit Nebenanlagen um 50 % überschritten werden (max. 0,6).

Auf Grundlage der Angaben und unter Beachtung der zur Bebauung anstehenden Grundstücksfläche ergibt sich eine GRZ von 0,35 für die Hauptnutzung und 0,75 für die gesamte Versiegelung.

Bei der Berechnung wurde festgestellt, dass die im Kataster angegebene Flächengröße von 2.843 m² höchstwahrscheinlich nicht korrekt ist. Der Architekt ist bereits von einer Größe von 2.977,25 m² ausgegangen. Ein grobes Nachmessen bestätigte die Abweichung.

Das Katasteramt wurde involviert.

Somit lässt sich die genauer GRZ leider nicht ermitteln. Da hier jedoch bereits mit der größeren Fläche gerechnet wurde ist davon auszugehen, dass die GRZ insgesamt überschritten wird.

Die Verwaltung empfiehlt in Summe der vorgenannten Erläuterungen dem beantragten Vorhaben in der vorliegenden Darstellung das gemeindliche Einvernehmen aus bauplanungsrechtlicher Sicht nach § 34 (2) in Verbindung mit § 31 BauGB nicht zu erteilen und die Begründung zu erläutern.

Außerdem sollte auf die Diskrepanz der Grundstücksgröße gem. Kataster und der in der Örtlichkeit festgestellten hingewiesen werden.

Die Stellungnahme zum Antrag verfristet gem. § 36 BauGB am 29.01.2022.

Liegt bis zum 29.01.2022 keine gemeindliche Stellungnahme vor, gilt die Zustimmung der Gemeinde als erteilt.

Da die GVS am 31.01.2022 stattfindet, wird die Beschlussvorlage, die einen ablehnenden Beschlussvorschlag beinhaltet, dem HFA zur Beschlussfassung vorgelegt.

Stellungnahme des Bauausschusses:

Der Bauausschuss empfiehlt mit 6 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0-Stimmenthaltungen das gemeindliche Einvernehmen für das beantragte Vorhaben nicht zu erteilen.

Hinsichtlich der Begründung zur Ablehnung folgt der Bauausschuss der im Beschlussvorschlag formulierten Begründung.

Beschlussvorschlag:

Die Hauptausschuss der Gemeinde Rövershagen beschließt im Rahmen der Beteiligung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde nach § 36 BauGB dem Bauantrag zum Anbau eines Eventraumes mit 5 Apartments, 12 Stellplätzen sowie Nebenglass für bestehendes Restaurant und Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Flurstück 27/3 der Flur 1 Gemarkung Rövershagen das gemeindliche Einvernehmen aus bauplanungsrechtlicher Sicht nach § 34 BauGB nicht zu erteilen.

Begründung:

Das beantragte Vorhaben, welches durch seine Erweiterung keine Bindungswirkung mehr zur Voranfrage, AZ:06348-20-63212 vom 27.01.2021 entfaltet, erzeugt sowohl durch die Art als auch dem Maß der baulichen Nutzung bodenrechtliche Spannungen und fügt sich auch nicht in das nähere Umfeld ein. Es sprengt den Rahmen, den die im Bestand vorhandene Bebauung im Umfeld vorgibt. Die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die im Umfeld vorhandene Wohnnutzungen wird in Frage gestellt, da die ergänzende Beschreibung zu einem gewerblichen Bauvorhaben dem beantragten und beschriebenen Nutzungszweck des Vorhabens widerspricht.

Ebenso ist die Begründung des Antrages auf ausnahmsweise Zulässigkeit eines nicht störenden Gewerbebetriebes (Ferienwohnen) im allgemeinen Wohngebiet nicht geeignet, die ausnahmsweise Zulässigkeit auf Grundlage des § 31 BauGB zu begründen.

Erläuterung:

In der ergänzenden Beschreibung zu einem gewerblichen Bauvorhaben wird das Vorhaben wie folgt beschrieben:

Yoga und Eventraum – zur Durchführung von Sportkursen und zur Vermietung von Veranstaltungen / Vermietung von Ferienwohnungen.

Die Betriebszeit wird von 8 – 21 Uhr an Werk-, Sonn- und Feiertagen angegeben.

Keine Angaben zu Beschäftigten.

Nach Angaben der Bauherren erzeugt die beschriebene Nutzung keine Geräusche, keine Erschütterungen und oder mechanische Schwingungen.

Diese Aussage widerspricht der beschriebenen Nutzung im Rahmen der Ausnahmebegründung: *Bauherr: Die Apartments/Ferienwohnungen sind als nicht störender Gewerbebetrieb geplant und einer Wohnnutzung gleichzusetzen.*

Grundsatzdefinition für Ferienwohnungen: Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind. Nach § 13 a BauNVO = nicht störende Gewerbebetriebe. Der Bauherr setzt diese gewerbliche Nutzung einer Wohnnutzung gleich.

2.

Bauherr: Die Nutzung ist größtenteils für Gäste von Kursteilnehmern (Yoga) angedacht.

Keine Aussage

- a) wie oft diese Kurse stattfinden und die Ferienwohnungen dann durch „...*eher ruhige, ausgeglichene Menschen, die eine Auszeit vom stressigen Alltag suchen...*“ genutzt werden, oder
- b) In welchem Zeitraum die Ferienwohnung nicht den Kursteilnehmern, sondern Feriengästen im klassischen Sinne zur Verfügung gestellt werden.

3.

Bauherr: Betriebszeit von 8 – 21.00 Uhr.

Für Sport oder Yogakurse mag das funktionieren, aber für Ferienunterkünfte wohl kaum. Und auch nicht, wenn der Eventraum für private oder andere Veranstaltungen vermietet wird.

4.

Bauherr: Eine Lärmbelästigung wird eher durch naheliegende Gewerbe und Bundesstraße, sowie Bahnverkehr verursacht.“

VBE/2482/2021/GRÖ

Der Antragsteller geht demnach entgegen seiner Aussagen „Keine Geräusche, keine Erschütterungen“ davon aus, dass die beantragte Nutzung dennoch Lärmimmissionen verursacht. So z.B. durch das Türenklappen der PKW auf den insgesamt 20 Parkplätzen für Gaststätte, Besucher der Kurse, der Feriengäste und der Nutzer des Wohngebäudes. Und vor allem von dem abweichenden

Der vorhandenen Wohnnutzungen im Umfeld ist demnach eine weitere Lärmquelle zuzumuten, da es im vorhandenen Lärmpegel untergeht.

Ein Nachweis wird nicht erbracht.

Hinweis:

Das Flurstück entspricht offensichtlich nicht der im Kataster definierten Flächengröße. Schon der Architekt weist bei seiner Berechnung der GRZ auf eine Grundstücksgrößenabweichung von mindesten 134,25 m² zum Kataster hin. (Katastergröße 2.843 m², Architekt 2.977,25m²)

Damit lässt sich u.a. die GRZ nicht konkret berechnen.

Eine Überschreitung ist jedoch selbst bei Annahme der kleineren Fläche vorhanden, da nach § 19 Abs. 3 BauNVO M-V , für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstückes maßgebend ist, die im Bauland (hier Satzungsgrenze) und hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt.

Anlage/n

1 Beschluss zur Voranfrage

1a Lageplan Voranfrage

2 Bauantrag (Formulare und Zeichnungen)