

## Beschlussvorlage

VBE/2661/2023/GRÖ

### **Beschluss der Gemeindevertretung Rövershagen über die Voranfrage zur Nutzungsänderung des Bestandswohnhauses von Wohnen in Ferienwohnen auf dem Flurstück 156/2 der Flur 1 Gemarkung Rövershagen**

Amt/Aktenzeichen: BuE / 06276-23-63240	Erstellungsdatum: 30.11.2023
Verfasser: Ines Patza	Status: öffentlich

Beratungsfolge	
Datum der Sitzung	Gremium
04.12.2023	Haupt- und Finanzausschuss Rövershagen
18.12.2023	Gemeindevertretung Rövershagen

#### **Sachverhalt:**

Der Gemeindevertretung der Gemeinde Rövershagen liegt im Rahmen der Beteiligung nach § 36 BauGB die Voranfrage zur Nutzungsänderung des Bestandswohnhauses von Wohnen in Ferienwohnen auf dem Flurstück 156/2 der Flur 1 Gemarkung Rövershagen zur Stellungnahme vor.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Vorhabenstandort liegt im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung Rostocker Straße, Graal-Müritzer-Straße, Köhlerstrat. Es handelt sich um eine Doppelhaushälfte.

Die Beurteilung erfolgt somit nach § 34 BauGB Bauen im Innenbereich.

Danach muss sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Betrachten wir das nähere Umfeld ist dieses durch Wohnbebauung sowie Gebäuden für den Gemeinbedarf (Feierhalle Friedhof und dem Gemeindehaus) geprägt. Die Kreuzung B 105/Landesstraße L 182 ist so dominant, dass die Verkaufseinrichtungen im B-Plangebiet Swager sin Grund aus Sicht der Verwaltung nicht mehr zur Eigenart der näheren Umgebung zu zählen ist. Gemäß Definition BauNVO ist der Bereich als allgemeines Wohngebiet einzustufen.

Nach § 13 a BauNVO definiert sich Ferienwohnen wie folgt:

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 gehören zu den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben. Diese sind nach § 4 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig.

Im näheren Umfeld sind nach Kenntnisstand der Verwaltung bisher keine Ferienwohnungen beantragt bzw. genehmigt worden.

Damit wäre der Ausnahmetatbestand gegeben.

Allerdings und das kann die Gemeinde nur als Hinweis weitergeben, würde eine Ferienwohnungsnutzung eine zusätzliche Belastung der Bewohner der zweiten Doppelhaushälfte bedeuten, die bereits erheblich durch Bundes- und Landesstraße, ggf. sogar durch die Bahntrasse, von Lärmimmissionen belastet sind.

Die durch das Konstrukt Doppelhaus bedingte unmittelbare Nähe des Ferienwohnens zu normalem Wohnen, würde bei Umnutzung eine weitere Belastung für die Bewohner nach sich ziehen.

Insofern sollten die nachbarlichen Interessen durch die Genehmigungsbehörde mindestens durch Beteiligung am Genehmigungsverfahren gewürdigt werden.

Die Verwaltung empfiehlt dem Vorhaben aus bauplanungsrechtlicher Sicht nach § 34 (2) BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 BauGB, dass gemeindliche Einvernehmen mit dem oben beschriebenen Hinweis an die Genehmigungsbehörde zu erteilen.

Da bei Einhaltung der Sitzungsfolge BA – GVS das Vorhaben verfristet und somit automatisch eine Zustimmung der Gemeinde zum Vorhaben bedeutet, wird der Antrag der Gemeindevertretung zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt, um die o.g. Hinweise geltend machen zu können.

**Stellungnahme des Haupt- und Finanzausschusses:**

Der Haupt- und Finanzausschuss stimmt mit 3 Ja-Stimmen, 0 Neinstimmen und 0 Stimmenthaltungen dem Vorhaben unter der Maßgabe der Beteiligung des angrenzenden Nachbargrundstückes zu.

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rövershagen beschließt auf Ihrer Sitzung am 18.12.2023, im Rahmen der Beteiligung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde nach § 36 BauGB, der Voranfrage zur Nutzungsänderung des Bestandswohnhauses von Wohnen in Ferienwohnen auf dem Flurstück 156/2 der Flur 1 Gemarkung Rövershagen das gemeindliche Einvernehmen aus bauplanungsrechtlicher Sicht nach § 34 (2) BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 BauGB zu erteilen.

Des Weiteren gibt die Gemeinde den folgenden Hinweis mit der Bitte um Beachtung an die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Rostock:

Das Vorhaben- und das Nachbargrundstück sind bereits erheblich durch Bundes- und Landesstraße, ggf. sogar durch die Bahntrasse, von Lärmimmissionen belastet.

Die durch das Konstrukt Doppelhaus bedingte unmittelbare Nähe des Ferienwohnens zu normalem Wohnen, würde bei Umnutzung eine weitere Belastung für die Bewohner nach sich ziehen. Insofern sollten die nachbarlichen Interessen durch die Genehmigungsbehörde mindestens durch Beteiligung der Nachbarn am Genehmigungsverfahren gewürdigt werden.

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:

davon anwesend:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

Antragsunterlagen