

Amt-Demmin-Land

Beschlussvorlage für Gemeinde Verchen

öffentlich

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Stellplatzes für Reisemobile und Nebengebäuden auf dem Flurstück 111/5, Flur 4, Gemarkung Verchen

<i>Federführend:</i> Bau- und Ordnungsamt	<i>Datum</i> 05.05.2021
<i>Bearbeitung:</i> Dagmar Neubert	<i>Vorlage-Nr.</i> VO/GV 82/21/042

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Verchen (Entscheidung)	17.05.2021	Ö

Sachverhalt

Die Eigentümerin des Flurstückes 111/5, Flur 4, Gemarkung Verchen hat eine Bauvoranfrage hinsichtlich der Umwandlung einer Grünfläche (ehemaliger Minigolfplatz) in eine gewerblich genutzte Reisemobil-Stellplatzfläche und Errichtung von 4 Gartenhäusern (Anmeldung, Versorgung, 2 x WC) als Erweiterung des touristischen Pensionsbetriebes an der Seestraße gestellt.

Die Gemeinde wird in diesem Zusammenhang um das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) gebeten. Das Einvernehmen darf nur aus den sich aus den §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB ergebenden Gründen versagt werden.

Das Grundstück ist dem Außenbereich zuzuordnen und nur nach Maßgabe des § 35 BauGB über das Bauen im Außenbereich baulich nutzbar. Die Ausdehnung der Freifläche im Bereich des öffentlichen Parks und den angrenzenden unbebauten Privatflächen ist so groß, dass eine Prägung der umliegenden bebauten Grundstücke auf die unbebauten Flächen nicht mehr gegeben ist. Grundsätzlich ist bereits bei einer Freifläche von ca. 100m in der Regel von einer Unterbrechung des Bebauungszusammenhangs oder von einem sog. „Außenbereich im Innenbereich“ auszugehen.

Der Minigolfplatz ist seit Jahren nicht mehr vorhanden. Ein Teil des Grundstückes wird zum Abstellen von Pkw für die auf dem Vorderliegergrundstück vorhandene Pension genutzt.

Mangels Privilegierung eines Reisemobilstellplatzes nach § 35 Abs. 1 BauGB kommt eine Zulässigkeit des Vorhabens nur als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB oder ggf. als begünstigtes Vorhaben nach § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB in Betracht.

Die angemessene, bauliche Erweiterung eines gewerblichen Betriebes stellt nur dann ein begünstigtes Vorhaben dar, wenn sich auch der vorhandene Gewerbebetrieb (hier: Pension) bereits im Außenbereich befindet. Dies ist vorliegend nicht gegeben. Die Pension liegt im Innenbereich. Eine Begünstigung kommt daher nicht Betracht.

Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Die verkehrliche Erschließung ist nicht über öffentliche Wege sichergestellt. Hier bedürfte es einer privatrechtlichen Sicherung über die tatsächlich vorhandene Zufahrt über das Vorderliegergrundstück (Flurstück 111/4); ebenso für den Anschluss an die Ver- und Entsorgungsanlagen.

Ob und inwieweit eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vorliegt, ergibt sich insbesondere aus der Anwendung des § 35 Abs. 3 BauGB. Öffentliche Belange stehen den Vorhaben u.a. dann entgegenstehen, wenn sie beispielsweise den Belangen des Natur- oder Denkmalschutzes widersprechen, schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen können, die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigen oder die Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten ist.

Im vorliegenden Fall könnte eine Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft in Betracht kommen, die zur Unzulässigkeit des Vorhabens führen kann. Die natürliche Eigenart der Landschaft wird geprägt von der naturgegebenen Art der Bodennutzung. Eine wesensfremde Bebauung des Außenbereichs soll verhindert werden. Aus diesem Grunde sind zumeist Vorhaben mit anderer als land- und forstwirtschaftlicher Zweckbestimmung unzulässig. Dies gilt insbesondere für neu zu errichtende Wohngebäude und gewerbliche Vorhaben.

Auch könnten vom Vorhaben schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Lärm ausgehen. Das Vorhaben grenzt unmittelbar an die Ruhebereiche der umliegenden Wohnbebauung an. Durch die geplante touristische Nutzung könnte es zu einer Störung dieser Ruhebereiche kommen. Im angrenzenden Park ist bereits ein Spielplatz vorhanden. Dieser Bereich wird auch durch die Gäste des Jugendhotels genutzt. Eine Vorbelastung ist zumindest vorhanden. Inwieweit das Vorhaben denkmalschutzrechtliche Probleme aufwirft, wird durch den Landkreis als Denkmalschutzbehörde geprüft.

Es könnten Gründe vorliegen, die ein Versagen des gemeindlichen Einvernehmens begründet.

Der Landkreis als Bauaufsichtsbehörde prüft die Zulässigkeitsvoraussetzungen eigenständig. Ein erteiltes Einvernehmen der Gemeinde führt nicht zwangsläufig zur Genehmigung. Ein von der Gemeinde rechtswidrig versagtes Einvernehmen müsste der Landkreis ersetzen.

Die Mitwirkungsverbote des § 24 Kommunalverfassung M-V sind zu beachten.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung *erteilt / versagt* (* unzutreffendes streichen) das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB zur Bauvoranfrage zur Errichtung eines Stellplatzes für Reisemobile und Nebengebäuden (Anmeldung, Versorgung, 2 x WC) auf dem Flurstück 111/5, Flur 4, Gemarkung Verchen.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	Übersichtskarte (öffentlich)
2	Lageplan Bauvorhaben (öffentlich)