

Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes Groß Nemerow

<i>Organisationseinheit:</i> Bau- und Ordnungsamt	<i>Datum</i> 04.10.2024
<i>Bearbeitung:</i> Martina Dörbandt	

Beratungsfolge

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
17.10.2024	Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Nemerow	Entscheidung

Sachverhalt

Der Antragssteller und Wochenendhausbesitzer, A. Dohndorf, vermietet seit Jahren seine Bungalows in der Wochenendhaussiedlung „Lindenberg“ in Klein Nemerow. Dies ist nach den Festlegungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Nemerow vom 30.10.2014 so nicht zulässig, denn diese wird hier lediglich als „SO-W“-Sondergebiet Wochenendhaus deklariert. Drei weitere Familien unterstützen den Antrag zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) regelt im § 10 die Sondergebiete, die der Erholung dienen. Dazu zählen in erster Linie die Wochenendhaus- und auch die Ferienhausgebiete. Die Unterscheidung dieser beiden Erholungsgebiete regeln dann im Einzelnen die Absätze 3 und 4 der BauNVO.

Im § 10 Absatz 3 BauNVO wird die Zulässigkeit von Gebäuden in **Wochenendhausgebieten** geklärt. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass letztendlich der Bebauungsplan grundsätzliches wie „zulässige Grundfläche der Gebäude, unter der Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten“ festsetzt.

Die Grundlage für ein „**Ferienhausgebiet**“ regelt der § 10 Abs. 4 BauNVO. Hier wird eindeutig darauf abgestellt, dass sie Häuser in Ferienhausgebieten aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt so bestimmt sein müssen, dass sie überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen.

Wie zu erkennen ist, ist nur in ausgewiesenen „Ferienhausgebieten“ der wechselnde Personenkreis in den „Ferienhäusern“ zulässig.

Um eine rechtmäßige Vermietung durchführen zu können, hat der Antragssteller/weitere Unterstützer einen Antrag gestellt, dass der rechtskräftige F-Plan geändert werden soll.

Verwaltung:

Aus Sicht der Verwaltung kann einer teilweisen Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zugestimmt werden. Die überwiegende Mehrheit der Bungalowbesitzer nutzt die Bungalows in der Wochenendsiedlung „Lindenberg“ vorrangig zur eigenen Erholung und möchte das auch weiterhin tun. Wie oben im Sachverhalt beschrieben erfüllt die Wochenendhaussiedlung nicht die erforderlichen Voraussetzungen für ein Ferienhausgebiet. Ferienhausgebiete sollen aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und

Versorgung für den Erholungsaufenthalt so bestimmt sein, dass sie überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen. Daher ist aus Sicht der Verwaltung die Darstellung als Wochenendhausgebiet „Lindenberg“ im Flächennutzungsplan richtig dargestellt.

Zusätzlich wäre zur Änderung des Flächennutzungsplanes auch die Erarbeitung eines Bebauungsplanes vorzunehmen.

Rechtliche Grundlagen

BauGB, BauNVO

Finanzielle Auswirkung

Für das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes und die Erarbeitung eines B-Planes fallen erhebliche Kosten an. Ein Angebot liegt der Verwaltung nicht vor. Entsprechende HH-Mittel müssen in den zukünftigen Haushalt eingeplant werden.

Anlage/n

1	Antrag A. Dohndorf (öffentlich)
---	---------------------------------

Iris und Alfred Dohndorf
Johannes Brahmsstr. 10
17033 Neubrandenburg
adohndorf@web.de
01733464269

Neubrandenburg, den 11. 09. 2024

Gemeinde Gross Nemerow
Bürgermeister Herrn Martin Lemke
über Amt Stargarder Land
Mühlenstrasse 30
17094 BurgStargard



Antrag auf Änderung des Flächen- Nutzungsplanes in Gross Nemerow wegen fehlerhafter Ausweisung des Ferienbungalow-Gebietes „Lindenberg“ als Wochenendgebiet

Sehr geehrter Herr Lemke,

aus gegebenem Anlass bitten wir auch in Abstimmung mit weiteren betroffenen Grundstückseigentümern um die Änderung des Flächennutzungsplanes für die Bungalow-Siedlung „Lindenberg“ in Klein Nemerow in ein Sondergebiet Erholung ,Zweckbestimmung Ferienhausgebiet , Mischgebiet oder Ähnliches, was dem seit über 40 Jahren existierenden Status entspricht. Damit wäre die Eigennutzung wie auch die Vermietung an Feriengäste wie bisher gesichert.

Hier einige Ausführungen zur Begründung:

Auf Grund dieser fehlerhaften und diskriminierenden Festlegung wurden wir und andere Grundstücksbesitzer , die teilweise schon seit Jahrzehnten vermieten, wegen der Vermietung an Feriengäste anonym denunziert und vom Bauordnungsamt des Landkreises wurde eine Untersagung der Vermietung angedroht. Da die Ferienbungalowsiedlung vor Inkrafttreten anderer Gesetze nach der Wiedervereinigung schon im jetzigen Umfang existierte ,existiert Bestandsschutz. Wir hatten schon 2012 und 2013 unsere Bedenken geäußert. Es wurde einfach über die Köpfe der Grundstücksbesitzer hinweg eine Ausweisung als Wochenendanlage vorgenommen, obwohl der seit ca. 1975 bestehende Bestand auf DDR-Baugenehmigungen für Ferien-Bungalows basiert und Vermietung ausdrücklich gefordert und erlaubt war.

Nähere Ausführungen entnehmen Sie bitte aus unseren beiliegenden Schreiben an das Bauordnungsamt, unseren Landrat usw..(S.Anlagen)
Der baurechtliche Begriff eines Wochenendgebietes existierte in Ostdeutschland bis 1989 gar nicht. Die heutige Ausweisung , die nach bundesdeutscher Lesart die Vermietung an wechselnde Feriengäste untersagt, diskriminiert und kriminalisiert nun die Betroffenen.

Wir meinen, dass ein Druckargument von Behörden gegenüber der Gemeinde, dass diese bei Ausweisung als Ferienhausgebiet nun umfangreiche Investitionen in Strassenbeleuchtung usw. durchführen müsse, die Gemeinde nicht verunsichern sollte und falsch ist.

Es muss auch kein neuer teurer Bebauungsplan gemacht werden, nur um die Bürokratie zu befriedigen. Der Bestand ist seit über 40 Jahren einfach da.
Das Gebiet „Lindenberg“ hat mit 64 privaten Einzelgrundstücken in der Mitte des Ortes einen

prägenden Charakter und sollte durch ausdrückliche Förderung von Modernisierungen das Ortsbild und die touristische Basis verbessern und nicht durch diskriminierende Festlegungen benachteiligt werden.

Das Gebiet ist durch Eigeninvestitionen der Besitzer komplett erschlossen. (moderne Abwasserentsorgung mit Anschluss an die Pumpstation nach Neubrandenburg seit fast 20 Jahren. Kompletter Neubau der Trinkwasserversorgung 2022-2023, Elektroversorgung durch E-on-Edis Instandhaltung der Wege usw.)

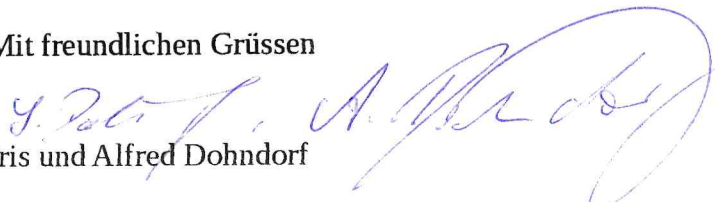
Wie in anderen Gemeinden üblich kann durch Erklärung der Eigentümerversammlung die Gemeinde von eventuellen Forderungen nach Strassenbeleuchtung, Winterdienst usw. freigestellt werden.

Es wurden solche Forderungen bisher auch nie an die Gemeinde gestellt.

Die Vermietung an Feriengäste in der Gemeinde ist auch als Wirtschaftsfaktor im Tourismusgebiet Tollensesee nicht zu unterschätzen. Die letzten gastronomischen Einrichtungen in Bormühle und im Heidehof würden wahrscheinlich nicht gern auf diese Gäste verzichten.

Die Gemeinde hat sich ja auch an dem gerade laufenden neuen Tourismuskonzept unserer eigentlich touristisch unterentwickelten Tollense -Region beteiligt. Da wird mit Fördermitteln wieder ein umfangreiches Animierungsprogramm für Urlauber und Touristen beschlossen. Wir appellieren an die Gemeindevertreter auch einmal daran zu denken, **dass Tourismus auch etwas mit Touristen zu tun hat**, die wir in der Region viel zu wenige haben und an die wir jetzt nicht mehr vermieten dürften.

Mit freundlichen Grüßen


Iris und Alfred Dohndorf

Anlagen : - Untersagungsandrohung Vermietung
 - Einsprüche 2012,2013
 - Antwortschreiben an Bauordnungsamt
 - Schreiben an Landrat Kärger

Verteiler: - Gemeinde Gross Nemerow
 - Amt Burg Stargarder Land
 - Landrat Herrn Kärger, zur Information
 - weitere betroffene Ferienhausvermieter