

V O R L A G E
zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft
am 12.12.2023

Betr.: Bauantrag Aufstellung Wohnwagen, Errichtung Geräteschuppen, Aufstellung eines Tiny-House, Ribnitzer Str.

- A)** Sachstandsbericht
- B)** Stellungnahme der Verwaltung
- C)** Finanzierung und Zuständigkeit
- D)** Umweltverträglichkeit
- E)** Beschlussvorschlag

Zu A)

Beantragt wird die Aufstellung eines Wohnwagens, die nachträgliche Genehmigung für die Errichtung eines Geräteschuppens und die Aufstellung eines Tiny-Houses zur Ferienwohnnutzung in der Ribnitzer Str. (siehe interne **Anlage 1**).

Auf dem Grundstück befindet sich bereits ein Gebäude mit 2 Ferienwohnungen und privaten Räumlichkeiten und des Weiteren noch ein Nebengelass mit einer kleinen Ferienwohnung. Diese Baulichkeiten sind als Betriebsstätte (unselbstständige Zweigstelle) gewerblich angemeldet. Die Bauherren bieten hier niederschwellige Betreuungs- und Entlastungsleistungen nach § 45 a SGB XI i.V.m. § 2 Betreuungsangebotlandesverordnung M-V an.

Mit dem Aufstellen des Wohnwagens und des Tiny-Houses/Mobilheims vor dem Bestandsgebäude (im Süden), möchten die Bauherren Räumlichkeiten zur Lagerung und zur gelegentlichen Übernachtung zusätzlich schaffen.

Zu B)

Laut Flächennutzungsplan handelt es sich bei dem Grundstück um eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen und zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Eine Einfügung in die nähere Umgebung ist mit der Aufstellung von einem Wohnwagen und einem Tiny-House im Vorgartenbereich aus Sicht der Verwaltung nicht gegeben. Die Erschließung bzgl. Wasser-/Abwasser- und Energieversorgung soll über den Hausanschluss erfolgen.

Die Bauherren geben an, dass Sie keine weiteren Stellplätze errichten. Gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Graal-Müritz muss für jedes Ferienwohnung/Ferienzimmer ein Stellplatz je Wohnung/Zimmer errichtet werden. Alle drei Baulichkeiten sollen zum gelegentlichen Übernachten genutzt werden. Die erforderlichen 3 Stellplätze sind somit nicht ausgewiesen.

Der Landkreis Rostock hatte von Bauantragsstellung ein ordnungsrechtliches Verfahren gegen die Antragsteller eingeleitet. Inhalt dieses Verfahrens ist die Aufstellung von einem Mobilheim/Tiny-House und zwei Wohnmobilen ohne eine entsprechende Baugenehmigung. Des Weiteren wurden diese Baulichkeiten innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m errichtet. Unterschreitungen des Waldabstandes dürfen gemäß § 3 Abs. 1 Waldabstandsverordnung M-V nicht genehmigt werden, wenn es sich um Anlagen handelt, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Dazu gehören insbesondere Wohn- und Wochenendhäuser, Ferienhäuser sowie Gartenlauben.

Die zuständige Forstbehörde (Forstamt Billenhagen) hat bereits mitgeteilt, dass kein Ausnahmetatbestand des § 3 Ab. 2 WaldAbstVO M-V für das Aufstellen des Wohnwagens bzw. Tiny-Houses einschlägig ist und hat den Antragstellern eine Fläche mitgeteilt, wo Baulichkeiten errichtet werden können (siehe interne **Anlage 1**, S. 41). Daraufhin haben die Bauherren einen Lageplan eingereicht, indem eine Versetzung des Wohnmobils und des Mobilheims in diesen Bereich ersichtlich wird (siehe interne **Anlage 1**, S. 17).

Ein Schuppen zur ausschließlichen Nutzung zur Unterbringung von Gerätschaften könnte perse im Zuge einer Ausnahmegenehmigung im Waldabstand gemäß § 2 Nr. 1 WaldAbstVO M-V errichtet werden, jedoch geben die Bauherren in der Baubeschreibung an, dass der Geräteschuppen als Erweiterung von Lagermöglichkeiten und zur gelegentlichen Schlafnutzung errichtet werden soll. Diese Nutzung zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen verstößt gegen die WaldAbstVO M-V.

Aus Sicht der Verwaltung sind die Bauantragsunterlagen widersprüchlich. Vor Antragsstellung waren zwei Wohnwägen auf dem Gelände, welche auf Drängen des Landkreises vorerst beseitigt wurden. Im Bauantrag ist laut Lageplan die Wiederaufstellung eines Wohnwagens geplant. Es ist aber in den Bauantragsunterlagen vermehrt auch von zwei Wohnwägen die Rede. Die Nutzungsart des Wohnwagens und des Tiny-Houses soll zwischen einem Lager und der Beherbergung von Personen variieren. Das Bauamt hatte am 08.09.2023 einen Vor-Ort-Termin vereinbart (siehe interne **Anlage 2**). Hierbei konnte trotz vorheriger Anmeldung nur teilweise das Bestandsgebäude und das Nebengelass (das sog. „Blockhaus“) besichtigt werden.

Auch Angaben zur gewerblichen Nutzung der Baulichkeiten sind nicht aussagekräftig (siehe interne **Anlage 1**, Seite 3).

Die Verwaltung wird den Landkreis Rostock darauf hinweisen, dass ggfs. die Einhaltung der Barrierefreiheit für die Bauvorhaben zu prüfen ist.

Zu C)

Entfällt.

Zu D)

Entfällt.

Zu E) Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeisterin wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Aufstellung Wohnwagen, Errichtung Geräteschuppen, Aufstellung eines Tiny-House, Ferienwohnnutzung“ in der Ribnitzer Str., Az.: 03654-23-63200, zu erteilen.

Es sind zusätzlich drei Stellplätze auszuweisen.

Maria Pogadl
SGL Bauamt

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

davon anwesend: —
Ja- Stimmen: —
Nein- Stimmen: —
Stimmenthaltungen: —