

BA-Sitzung 14.06.16 TOP 6.4.

(Sitzung Bauausschuß)  
am 09.07.15  
TOP 6.4.

Antrag der Wirtschaftlichen Vereinigung Graal-Müritz e.V.

Bebauungsplan „Friedensstraße“ - Ausweisung eines Sondergebietes „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“

**Begründung:**

Das B-Plangebiet „Friedensstraße“ umfasst nach Aufstellung der AG Ferienwohnungen rund 160 WE, von denen lediglich 30 als Hauptwohnung genutzt werden. Mehr als die Hälfte der Wohnungen wird aktuell zu Ferienwohnzwecken genutzt. Eine Vielzahl der Nutzungsuntersagungen, die vom Landkreis Rostock gegen ungenehmigte Ferienwohnungsnutzungen in Graal-Müritz ausgesprochen wurden, betreffen Wohnungen in diesem Bebauungsplangebiet.

Um Rechtsklarheit für die betroffenen Eigentümer zu schaffen, ist es notwendig, nun abschließend über eine mögliche Änderung der zulässigen Nutzungsart zum Zwecke der Genehmigung von notwendigen Nutzungsänderungen zu entscheiden.

Aufgrund unterschiedlicher Nutzungsweisen von Ferien- und Dauerwohnungen und dadurch abgeleiteter potentieller Konflikte bei zu großer Durchmischung kann es nur Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sein, die unterschiedlichen Nutzungen räumlich zu trennen.

Die tatsächliche Nutzung der einzelnen neu entstandenen Gebäude ist im wesentlichen durch eine reine Ferienwohnnutzung geprägt. Beeinträchtigungen einer größeren Anzahl von Dauerbewohnern sind daher durch die ausgeübte Ferienwohnungsnutzung nicht zu befürchten.

Aufgrund der erheblichen Bedeutung des Ferienwohnungsbestandes für die touristische Wertschöpfung und der positiven Kaufkrafteffekte, die von diesem Gebiet ausgehen und bedeutsam für den Erhalt des Einzelhandelsstandorts „Kurstraße“ sind, gibt es ein besonderes Interesse, die aktuelle großflächige Ferienwohnungsnutzung in diesem Bereich zu legalisieren.

Gemäß Mitteilung der Bundesregierung (Drucksache 18/5076 - 4- Deutscher Bundestag - 18. Wahlperiode) hat die Fachkommission Städtebau empfohlen, bei Neuplanungen die Grundsätze des Urteils des OVG Lüneburg vom 18. September 2014 – 1 KN 123/12 – zu berücksichtigen. In diesem Urteil hat das OVG Lüneburg klargestellt, dass in einem (sonstigen) Sondergebiet „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ (vgl. § 11 BauNVO) Ferienwohnungen und Dauerwohnungen als Regelnutzung nebeneinander zugelassen werden können.

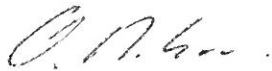
Die Wirtschaftliche Vereinigung Graal-Müritz e.V. beantragt daher, die Nachgenehmigung von bestehenden, aktuell als Ferienwohnungen genutzten Wohnungen im Bereich des B-Plangebietes „Friedensstraße“ durch Ausweisung eines Sondergebietes „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ nach §11 BauNVO zu ermöglichen.

Wir bitten um die Beauftragung der Verwaltung, ein Angebot für die notwendige Änderung beim Planungsbüro Dr. Raith, Stralsund, abzufordern und dem Bauausschuß zur weiteren Beschlussfassung vorzulegen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss empfiehlt die Änderung des Bebauungsplans „Friedensstraße“. Im Bereich der aktuell zu Ferienwohnzwecken genutzten Bereiche soll der Gebietstyp zu einem Sondergebiet „Kurgebiet/ Gebiet für Fremdenbeherbergung“ nach §11 BauNVO geändert werden.  
Die Verwaltung wird beauftragt, vom Planungsbüro Raith - Hertelt - Fuß aus Stralsund ein Angebot für die notwendigen Planungsarbeiten einzuholen und dem Bauausschuss zur weiteren Beratung vorzulegen.

Graal-Müritz, 26.06.2015



Oliver Behrens  
Gemeindevertreter