

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-153/2020
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Elstal	10.11.2020	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	17.11.2020	öffentlich
Hauptausschuss	19.11.2020	öffentlich

Ausbau einer Betreiber- und Hausmeisterwohnung in Wustermark, OT Elstal, Karls Erlebnis-Dorf
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Zulassung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. E 29, Teil A "An der Straße Zur Döberitzer Heide"

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, das Einvernehmen für die Zulassung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. E 29, Teil A „An der Straße Zur Döberitzer Heide“ für das Vorhaben Ausbau einer Betreiberwohnung (4-Raumwohnung) und einer mit Hausmeisterwohnung (2-Raumwohnung) im Dachraum des bestehenden Eingangsgebäudes zu erteilen.

Sachverhalt/ Begründung:

Der Geschäftsführer von Karls Erlebnis-Dorf beantragte mit Schreiben vom 22.09.2020 und dem Nachtrag vom 02.10.2020 formlos die Zulassung einer Befreiung von den Festsetzungen des oben genannten Bebauungsplans für eine Hausmeister- und einer Betreiberwohnung im Erlebnis-Dorf. Sofern die Befreiung durch die Gemeinde vorliegt, würde dann der formgerechte Bauantrag einschließlich Antrag auf Zulassung einer Befreiung beim Landkreis Havelland, Bauordnungsamt gestellt werden.

Der Antrag wurde wie folgt begründet:

„Wir haben vor Ort leider vielfach ungebetenen Besuch. Daher wünschen wir uns, dass jemand vor Ort wohnen kann.

Zum einen ist es so, dass wir als Betreiberfamilie sprich meine Frau Stephanie, meine Schwester Ulrike und ich meistens abwechselnd, ab und zu auch mal zusammen in Elstal sind. Dort arbeiten wir sehr viele Stunden, um den Standort in den nächsten Jahren zu dem zu entwickeln was unsere Fans, die Gemeinde und das Land von uns erwarten.

Aus diesem Grund wünschen wir uns sehnlich eine kleine und komfortable Bleibe die es uns ermöglicht, unser Gelände auch mal morgens um 05.00 Uhr, also bevor das Geschäft beginnt, aber vor allem auch abends nach dem Feierabend zu durchsteifen. Denn nur so können wir Tuchfühlung aufnehmen und die richtigen Entwicklungsschritte entscheiden. Später einmal, wenn unsere ersten Hotels und Ferienwohnungen fertig sind, wollen wir sehr gerne auch in diesen übernachten, nicht zuletzt um das Gästeerlebnis zu testen. Bis dahin wird aber noch einiges an Zeit vergehen (Raumordnungsverfahren, B-Planverfahren etc.), daher wünschen wir uns die oben beschriebene Wohnung.

Zum anderen ist vielen bekannt, dass wir leider sowohl in der Adler-Löwenkaserne als auch in unserem Erlebnis-Dorf des Öfteren ungebetenen Besuch bekommen. Wir stellen uns vor, dass ein Hausmeister möglicherweise auch ein Hausmeister-Ehepaar vor Ort wohnt, um abschreckend zu wirken und im Falle einer Havarie wie Feuer, Einbruch usw. schnellstmöglich alle notwendigen Schritte einleiten zu können.

Aufgrund der COVID-19-Pandemie mussten wir das Konzept im ehemaligen Gebäude „Terminal E“ ändern, denn Tagungen & Feiern in großen Gruppen ist im Moment nicht angesagt. Es entsteht daher ein neues Kinder-Tobeland mit vielen neuen Attraktionen. In dem derzeitigen Tobeland soll die Kletterstruktur ausgebaut werden. Die dort bereits vorhandene Decke soll durchgängig durchgezogen werden - so entsteht eine Art „Dachraum“ im nördlichen Teil des Tobelandes. In diesem Dachraum wollen wir gerne die oben beschriebenen Wohnungen (Familie Dahl & Hausmeister) einrichten. Wir denken bei der Hausmeisterwohnung an eine 2-Raumwohnung (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche und Badezimmer). Bei der Wohnung der Familie Dahl denken wir an eine 4-Raumwohnung.“

Karls Erlebnis-Dorf liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E 29, Teil A „An der Straße Zur Döberitzer Heide“. Als Art der Nutzung ist das Plangebiet als Sondergebiet „Landwirtschaftlicher Erlebnishof, Bauernmarkt/Gastronomie, Obstanbau“ gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Das Sondergebiet dient überwiegend der Unterbringung von kulturellen Einrichtungen sowie touristisch geprägten Freizeiteinrichtungen zur Herstellung, Präsentation und Vermarktung von regionalen Produkten. Zulässig sind: Ausstellungseinrichtungen im Innen- und Außenbereich, Freizeiteinrichtungen entsprechend der Zweckbestimmung des Sondergebietes im Innen- und Außenbereich, Schank- und Speisewirtschaften, Handwerksbetriebe mit Schauproduktion und Verkauf der produzierten Waren, Verwaltungseinrichtungen für die im Gebiet ansässigen Unternehmen und Lagerhallen entsprechend der Zweckbestimmung des Sondergebiets bis zu einer Gesamtgrundfläche von max. 2.000 qm.

Entsprechend der oben genannten planungsrechtlichen Festsetzung sind Hausmeister- und Betreiberwohnungen nicht zulässig. Somit bedarf es der Zulassung einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des in Rede stehenden Bebauungsplans.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Befreiungsantrag zuzustimmen.

Az.: 61
29.10.2020