



03620-21-32

31.07.2021

32 86 23 01

Herrn
Hans-Jürgen Baron
Bahnhofstraße 9a
17268 Templin

hier: ordnungsbehördliches Verfahren Umbau / Umnutzung ehemaliger Ferienbungalows

Röddelín
3
398

Aus Bescheid des Herrn Baron

Templin,

René Schley - Wtrlt: Nutzung der Grundstücke Gemarkung Röddelin Flur 3 Flurstücke 398 und 400

Von: Detlef Wolf
An: Schley, René
Datum: Dienstag, 3. August 2021 15:14
Betreff: Wtrlt: Nutzung der Grundstücke Gemarkung Röddelin Flur 3 Flurstücke 398 und 400
Anlagen: Anlage 1.pdf; IMG_0103.JPG; IMG_0105.JPG; IMG_0108.JPG; IMG_0109.JPG; IMG_0110.JPG

Hallo René,
Ist was für Dich, aber ich denke vorher mit dem Chef Rücksprache.

Gruß Detlef

>>> Detlef Müller <beratender_ingenieur@gmx.net> 31.07.2021 15:09 >>>

Sehr geehrter Herr Harder,

auf Nachfrage bei unserem Vorsitzenden des Ortsbeirats des Ortsteils Röddelin Hr. Ullrich Bräuer wurde wegen meines Anliegens Ihre Zuständigkeit benannt.

Ich bin Detlef Müller, wohnhft in Papenwieser Weg 9, 17268 Templin / OT Röddelin und Eigentümer der Grunstücke

- Gemarkung Röddelin Flur 3 Flurstücke 3,324 (entspricht der Wohnadresse) sowie
- Gemarkung Röddelin Flur 3 Flurstück 399

Das Anliegen wird auch im Namen meiner Nachbarin, Frau Marianne Pezenka-Ensslin, Papenwieser Weg 8, 17268 Templin / OT Röddelin, Eigentümerin des Grundstückes Gemarkung Röddelin Flur 3 Flurstücke 4 (entspricht der Wohnadresse) vorgetragen.

Frau Pezenka-Ensslin und ich gehen derzeit begründet davon aus, dass die Grundstücke

- Gemarkung Röddelin Flur 3 Flurstück 398 sowie
- Gemarkung Röddelin Flur 3 Flurstück 400

zum wiederholten Male in nicht genehmigter und auch nicht genehmigungsfähiger Art und Weise genutzt werden.

Die Grundstücke 398, 399 und 400 sind im Jahr 2007 durch Teilung aus dem Grundstück Gemarkung Röddelin Flur 3 Flurstück 325 hervorgegangen, dass Grundstück 325 wurde zunächst über den Makler (Auszug aus der website: <https://www.baron-immobilien.de/kontakt/impressum/>):

Baron Immobilien

Schinkelstraße 20 17268 Templin

Vertreten durch

Herr Jürgen Baron

Kontakt

Telefon: (03987) 409510

Telefax: (03987) 551311

Mobil: (0171) 2691804

Mail: juergen.baron@t-online.de

an eine damals Berliner Bürgerin (Fr. Andrea Moser) verkauft. Gegenstand des Deals war gleichzeitig auch, dass die später herausgeteilten Grundstücke 399 und 398 im Wege einer Schenkung in das Eigentum des Maklers übergangen, das Flurstück 400 blieb im Eigentum der Fr. Moser.

1; Gemarkung Röddelin Flur 3 Flurstück 400

000003

Auf diesem Grundstück steht eine Ferienanlage einer als Staatssicherheit bekannten ehemaligen DDR- Behörde. Die Fläche ist i.S. § 10 BauNVO als Sondergebiet, das der Erholung dient, im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Der Mann der Fr. Moser war Unternehmer und hat aufgrund des **bekannterweise** untergegangenen Bestandsschutzes der- großenteils nicht mehr fertiggestellten und deshalb nie genutzten baulichen Anlagen, die bauplanungsrechtlich im Außenbereich liegen und seit der Wende 1990 tatsächlich auch sämtlichst nicht mehr genutzt wurden, im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten bei der Stadt Templin einen Antrag auf Aufstellung eines B-Planes gestellt. Ziel war es, die Anlage zu sanieren, zu parzellieren und gewinnbringend als Wochenendhäuser zu verkaufen. Im Übrigen ist ein solches Begehren eines anderen Investor aus den alten Bundesländern bereits 2001 gescheitert.

Die Stadt hat in leicht modifizierter Weise einen Aufstellungsbeschluss gefasst (Beschluss zur DS-Nr.-76/2007). Statt wie beantragt Wochenendhäuser sollte jedoch entsprechend der ursprünglichen Nutzung ein B-Plan für eine Ferienhausanlage eingereicht werden dürfen.

Der B-Plans ist (erwartungsgemäß) im Genehmigungsverfahren gescheitert und 2019 hat die Stadt Templin deshalb beschlossen (Beschlussfassung zur DS-Nr. 59/2019) , das Planverfahrens "Bebauungsplan Ferienhäuser Papenwiese" DS-Nr. 76/2007 zu beenden.

Die in 2010 erfolgte Auslegung und der erhebliche Widerstand infolge der Einwendungen direkt Betroffener, TÖB's und naturschutzrechtliche Interessenvertretungen (BUND, NABU) konnte / wollte durch den Antragsteller nicht überwunden werden und führte dazu, dass das Grundstück bereits vor 2019 seit längerem wieder zum Verkauf angeboten wurde.

Deshalb kamen auch wiederholt Interessenten auf mein Grundstück, um sich näher zu informieren. So 2020 auch zwei der heutigen 4 Eigentümer aus Berlin. Ich habe insbesondere über die untergegangenen Nutzungsrechte informiert.

Einige der auf diesem Grundstück stehenden 15 Bungalows werden jedoch sukzessive für eine Nutzung wieder hergerichtet, es werden dort Wochenenden mit bis 15 bis 20 Personen verbracht, gegrillt, offene Lagerfeuer gemacht und bis in die späten Abendstunden Musik gehört, so dass sich insbesondere meine Nachbarin davon gestört und durch die von einem offenen Lagerfeuer ausgehende Gefahr eines Waldbrandes auch bedroht fühlt. Das Grundstück ist weder an eine Abfallentsorgung noch an eine funktionierende Abwasserentsorgung angeschlossen.

2; Gemarkung Röddelin Flur 3 Flurstück 398

Die Fläche ist unserer Kenntnis nach reine Waldfläche. Auf der Fläche befinden sich 2 Bungalows der ehemaligen Ferienanlage. Eigentümer ist Hr. Baron. Das Grundstück wurde zwar bereits zwischenzeitlich einmal weiter verkauft, aufgrund einer anschließend an den neuen Eigentümer gerichteten Nutzungsuntersagung wurde der Kauf wegen des damit einhergehenden Sachmangels jedoch rückabgewickelt und Hr. Baron wurde damit wieder Eigentümer.

Die Grundstücke 398 und 399 wurden seinerzeit von Hr. Baron u.a. auch mir zum Kauf angeboten und ich hatte deshalb vorsorglich in 2010 eine Anfrage an die Stadt Templin gestellt wegen Bestandsschutz und Bebaubarkeit, **siehe Anlage 1.**

Seit April 2021 wird dieses Grundstück nun als Stellplatz für einen Wohnanhänger (ohne pol. Kennzeichen) genutzt, siehe **Lichtbild IMG 0103 und 0105**. An einem der beiden Bungalows wurde noch in 2008 die Dachdeckung erneuert und in diesem Jahr nochmals ausgebessert. Außerdem wurde ein neues Fenster eingebaut und die 50 Hz Kabelanlage beider Bungalows umfangreich erneuert. Die alte Dachdeckung (Wellasbestplatten aus DDR- Zeiten), lagern seit 2008 ohne besondere Sicherungsmaßnahmen auf diesem Grundstück , siehe **Lichtbild IMG 0109**. Damit könnte es sich wohl um eine "wilde Sondermülldeponie" handeln.

Nachdem der Wohnanhänger abgestellt wurde, kamen immer wieder einzelne Personen bzw. Pkw oder Wohnmobile auf das Grundstück, die offensichtlich einen Stellplatz oder eine Übernachtungsmöglichkeit für eine oder zwei Nächte suchten. Mithin ist damit sogar von einer gewerblichen Nutzung des Grundstückes / des Bungalows auszugehen. Soweit zwar im Netz keine Offerten auffindbar sind, gehen wir von einer Vermittlung über Zeltplätze / Campingplätze etc. in näherer Umgebung aus, die Kunden/Urlauber wegen fehlernder Kapazitäten abweisen müssen.

000004

Im Juni 2021 fanden auf dem Grundstück probeweise Bohrungen nach Wasser statt, die offenbar erfolglos blieben, denn gestern wurde schwereres Brunnenbohrgerät angefahren, siehe **Lichtbilder IMG 0108 und 0110** Typischerweise dauert eine Brunnenbohrung mit einem solchen älteren Gerät zw. 3 bis 5 Tagen.

Wir gehen davon aus, dass ein Brunnen für Trink- und Brauchwasser im Wald nicht genehmigt ist und auch nicht genehmigungsfähig wäre und es sich hier auch nicht um ein Brunnen für eine Gartenbewässerung handeln kann, da kein Garten vorhanden ist. Eine Abwasserentsorgung oder Abfallentsorgung findet auch nicht statt.

Frau Pezenka-Ensslin hat zwischenzeitlich eine Anfrage an den Rechtsanwalt
Josef H. Mayer
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Am Neuen Garten 27
D-14469 Potsdam

wegen der aktuellen Nutzungen beider Grundstücke gestellt. Dieser RA, der von meinen Nachbarn bereits für das Planverfahren "Bebauungsplan Ferienhäuser Papenwiese" mandatiert wurde, hat sinngemäß geantwortet, dass sich die ehemalige Ferienhaussiedlung im Landschaftsschutzgebiet und Europäischen Vogelschutzgebiet befindet und ohne ausdrückliche Genehmigung gar nichts erlaubt ist. Schon gar kein Camping etc.. Die verfallenen Baracken haben ihren Bestandsschutz verloren, der auch mit Sanierungsarbeiten nicht wiederherzustellen ist. Im Kern hat er damit seine damaligen, im Namen meiner Nachbarn vorgetragenen Einwendungen bekräftigt. Es wurde uns empfohlen, die Untere Bauaufsicht des Landkreises Uckermark von den Aktivitäten auf den beiden Grundstücken in Kenntnis zu setzen und entweder gleich eine Nutzungsuntersagung zu beantragen oder doch zumindest nachzufragen, ob eine solche Nutzung baurechtlich statthaft ist.

Anhand der uns datailliert bekannten Historie beantragen wir (Frau Pezenka-Ensslin und ich) eine Nutzungsuntersagung für die Grundstücke 398 und 400, insbesondere auch die Untersagung der geplante Brunnenbohrung auf dem Grundstück 398.

Viele Grüße

D. Müller
Papenwieser Weg 9
17268 Templin / OT Röddelin

Tel.: 03987 551683

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content, and is believed to be clean.
[Click here to report this message as spam.](#)