

Beschlussauszug

aus der

Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Boiensdorf

vom 15.06.2021

Top 7.1 Bauantrag: Neubau eines Ferienhauses mit 4 Wohneinheiten und 4 Stellplätzen, Gemarkung Boiensdorf, Flur 1, Flurstück 71

Der Bürgermeister verliest die Beschlussvorlage.

Beschluss:

Zum Bauantrag – Neubau eines Ferienhauses mit 4 Wohneinheiten und 4 Stellplätzen auf dem Flurstück 71, der Flur 1, Gemarkung Boiensdorf – wird das Einvernehmen **versagt**.

Begründung:

Das Bauvorhaben richtet sich planungsrechtlich nach § 34 BauGB (Innenbereich), es liegt die Abrundungssatzung Nr. 2 „OT Boiensdorf“ gemäß § 34 Abs. Abs. 4 BauGB mit einigen wenigen Festsetzungen vor. Einen rechtsgültigen Bebauungsplan gibt es für diesen Bereich nicht.

Der Innenbereich gemäß § 34 BauGB ist dem Bereich „Allgemeines Wohngebiet“ zuzuordnen. Eine vereinzelte touristische Ferienvermietung wird im Ortsteil Boiensdorf bereits betrieben.

Ferienwohnungen gehören gemäß § 13a BauNVO (seit 2017) zu den nicht störenden Gewerbebetrieben oder bei baulich untergeordneter Bedeutung gegenüber der Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes. Diese zwei Nutzungsarten sind im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig.

Ausnahmsweise bedeutet hier also die Notwendigkeit des schriftlichen Antrages und bedarf zwingend der Zustimmung der Gemeinde sowie der Genehmigung der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises NWM.

Eine geplante Ferienwohnung sollte sich der Dauerwohnnutzung unterordnen. Da hier ausschließlich das Gebäude mit 4 Ferienwohnungen geplant ist (also keine Dauerwohnnutzung mit untergeordneter FeWo), verweisen wir auf das ausgewiesene B-Plan-Gebiet „Sondergebiet Ferienhaus“ in Boiensdorf.

- da die Ferienvermietung bei max. 4 Wohnungen keine bauliche Unterordnung zur Hauptnutzung darstellt, würde hier der § 13a BauNVO (Betrieb des Beherbergungsgewerbes) nicht greifen – also nicht ausnahmsweise zulässig!

- -> höchstens 1 Ferienwohnung bei 4 Wohneinheiten des Dauerwohnens

- eine Zulässigkeit als nicht störendes Gewerbe hieße, dass sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügen muss

-Das „Einfüge-Gebot“ gemäß § 34 BauGB ist nicht erfüllt. Eine Ferienvermietung in dieser Größenordnung ist nicht wohngebietsverträglich im Ortsteil Boiensdorf und städtebaulich nicht vertretbar.

Die Gemeinde Boiensdorf lehnt weitere reine Ferienhäuser in dieser Größenordnung (4 WE) außerhalb des SO „Ferienhausgebiet Boiensdorf“ im Gemeindegebiet ab.

Hinweis: Entwurf Zweckentfremdungsgesetz M-V (Anlage)

2. Das geplante Vorhaben fügt sich nicht in die nähere Umgebung gemäß § 34 BauGB aufgrund der Anzahl der Wohneinheiten (hier 4) ein. Es sind vorwiegend 1-2 Wohneinheiten pro Wohngebäude in der Nachbarschaft vorzufinden.

Abstimmungsergebnis:

Anz. stimmberechtigter Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
7	7	0	0