

Gemeinde Boiensdorf

BOI/117/2021

Beschlussvorlage
öffentlich

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

Organisationseinheit: Bauplanung/Bauordnung/Bauangelegenheiten Bearbeitung: Juliane Lockowand	Datum 26.04.2021 Einreicher:
--	------------------------------------

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Boiensdorf (Vorberatung)	31.05.2021	N
Gemeindevertretung Boiensdorf (Entscheidung)	15.06.2021	Ö

Beschlussvorschlag

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.

Sachverhalt

Posteingang: 22.04.2021

Frist: 22.06.2021

Finanzielle Auswirkungen

GESAMTKOSTEN	AUFWAND/AUSZAHLUNG IM LFD. HH-JAHR	AUFWAND/AUSZAHLUNG JÄHRL.	ERTRAG/EINZAHLUNG JÄHRL.
00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €

FINANZIERUNG DURCH

VERANSCHLAGUNG IM HAUSHALTSPLAN

Eigenmittel	00,00 €	Im Ergebnishaushalt	Ja / Nein
Kreditaufnahme	00,00 €	Im Finanzhaushalt	Ja / Nein
Förderung	00,00 €		
Erträge	00,00 €	Produktsachkonto	00000-00
Beiträge	00,00 €		

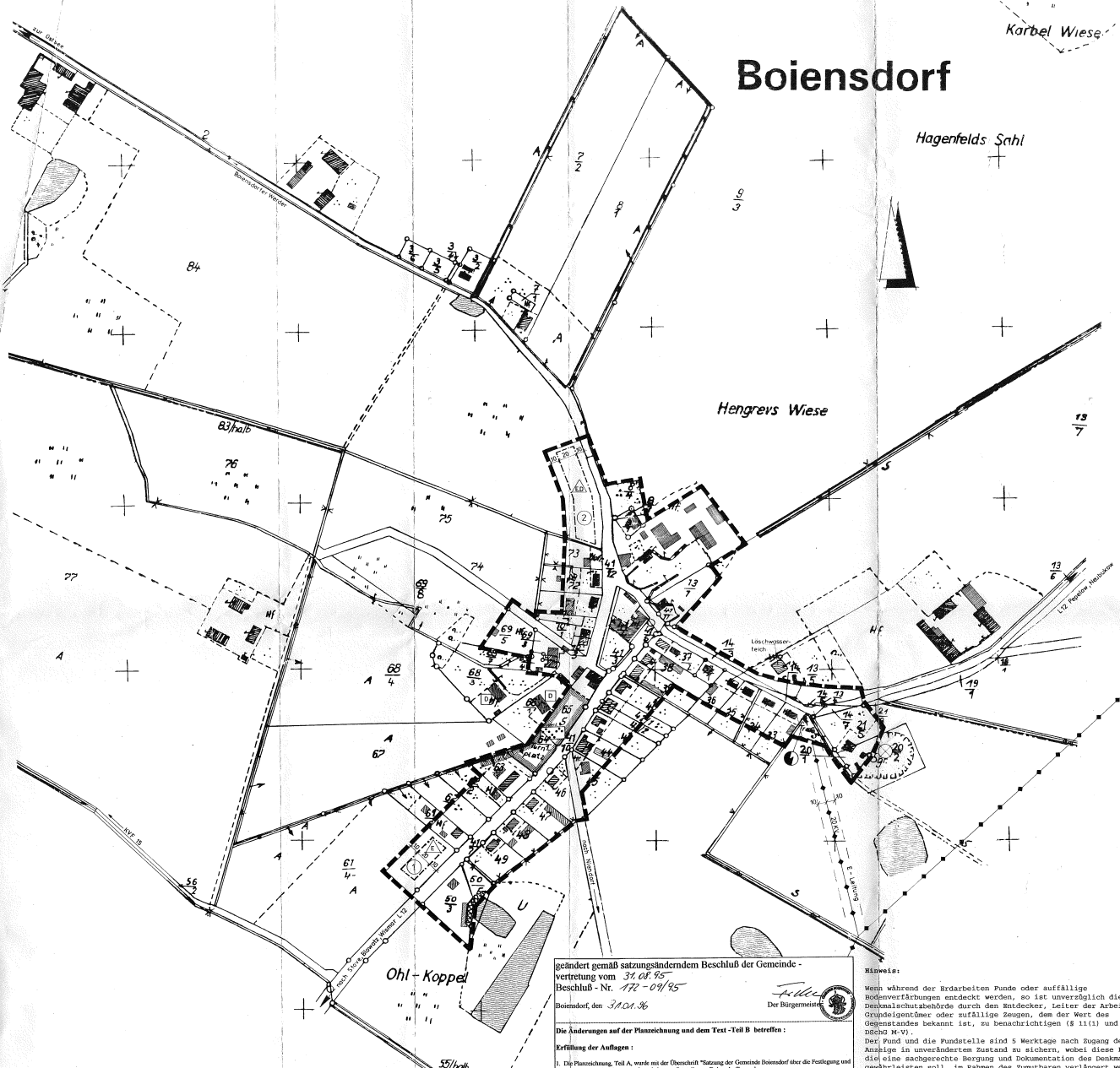
Anlage/n

1	Deckblatt Bauamt zum BV (nichtöffentlich)
2	Lageplan Boiensdorf (4) (nichtöffentlich)
3	Bauantrag, Baubeschreibung (7) (nichtöffentlich)
4	Lageplan, Ansichten, Schnitt (5) (nichtöffentlich)
5	Zweckentfremdungsgesetz MV (nichtöffentlich)
6	Abrundungssatzung_Nr_2_Boiensdorf_2_ (öffentlich)

Teil A-Planzeichnung M 1:2000

Gemeinde Boiensdorf
Gemarkung Boiensdorf
Flur 1

Satzung der Gemeinde Boiensdorf
über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang
bebauten Ortsteils von Boiensdorf



Zeichenerklärung

- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Klein-Stat., Trafo
- Wasserflächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- Zunflucht
- Werkstoffart
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Mahlagerungen/Altlasten
- KVF
- Sicherung, oberirdisch
- Verhandene Gebäude
- Verhandene Flurstücksgrenze
- Sicherheitskorridor im Bereich der Hochspannung
- Gewässerschutzstreifen

Boiensdorf

Teil B
Textliche Festsetzungen

Gebietsbezogene Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für die Gebiete ① und ② innerhalb der festgesetzten Baugrenzen

I. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
gemäß § 1 Abs. 4 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Freizeitanlagen nicht zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Grundflächenszahl GRZ = 0,4
- offene Bauweise
- max. 2 Vollgeschosse + eingeschossige Gebäude mit oberem Gebäudeteil (Dachgeschoss)
- Traufhöhe max. 4,00 m über Gelände
- Firsthöhe max. 9,00 m über Gelände
- das untere Bezugspunkt der Festsetzung ist die im Baugenehmigungsverfahren festgesetzte Geländeoberfläche

III. Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB sowie § 66 LBAuO M-V

a) Dachstuhl

- Sattel- und Krüppelwalddach
- Dachneigung: 35° - 50°
- Dachdeckung: Ziegelddeckung in den Farben rot, rotbraun oder anthrazit

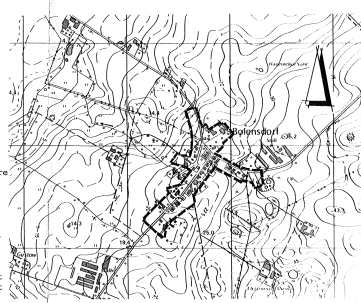
b) Außenwände

- Sichtmauerwerk
- verputzte Bauten in heller Farbgebung

Für Doppelhäuser sind nur zulässig:

- einheitliche architektonische Gestaltung bei Verwendung einheitlicher Dach- und Außenwandmaterialien
- einheitliche Farbgebung für Dächer, Außenwände und Fenster

Übersichtsplan M 1:10.000



geändert gemäß satzungsänderndem Beschluss der Gemeindevertretung vom 31.08.95
Beschluss-Nr. 172-04/95
Boiensdorf, den 31.08.96

Die Änderungen auf der Planzeichnung und dem Text-Teil B betreffen:

Erfüllung der Auflagen:

1. Die Planzeichnung, Teil A, wurde mit der Überschrift "Satzung der Gemeinde Boiensdorf über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Boiensdorf" versehen.
2. Im Textteil B-III. Gestalterische Festsetzungen wurde der § 66 LBAuO M-V ergänzt.
3. Bei der Satzungsabgrenzung unter den Verfahrensregeln wurde der § 4 Abs. 2a BauGB - Maßnahmg aufgenommen.

Satzung der Gemeinde Boiensdorf
über die Festlegung und Abrundung
des im Zusammenhang bebauten
Ortsteils für das Gebiet Ortstage

Boiensdorf

Satzung der Gemeinde Boiensdorf über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Gebiet Ortstage Boiensdorf

gemäß des § 34 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuches in der Fassung zur Bekanntmachung vom 8. Dezember 1994 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Ausbauförderungsgesetz vom 22. April 1995 (BGBl. I S. 2486) sowie nach dem Landesbaurecht Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) vom 20. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. 01.Nr. 119/3) und den Bestimmungen des Rechtsmängelgesetzes zum BauGB vom 28. Juni 1993 (BGBl. I S. 627), insbesondere nach § 4 Abs. 2a wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.08.96 folgende Satzung für das Gebiet: Ortstage Boiensdorf erlassen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich:

(1) Der im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Ortstage umfasst die Gebiete, die im Bereich der Ortstage im Katasterplan eingetragen sind.

(2) Die beigefügte Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Inkrafttreten:

Die Satzung tritt in Kraft nach Ablauf sechs Wochen nach der Genehmigung im Maßstab:

- Boiensdorf, den 30.07.96
- Boiensdorf, den 30.07.96
- Boiensdorf, den 30.07.96
- Boiensdorf, den 30.07.96
- Boiensdorf, den 30.07.96
- Boiensdorf, den 30.07.96
- Boiensdorf, den 30.07.96
- Boiensdorf, den 30.07.96
- Boiensdorf, den 30.07.96
- Boiensdorf, den 30.07.96

Gemeinde Boiensdorf
Nordwestmecklenburg

Satzung
über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Boiensdorf gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2a BauGB - Maßnahmg Abrundungssatzung Nr. 2