

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)