

# Ostseebad Boltenhagen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Bolte/15/9145</b>			
Federführend:	Status: öffentlich			
FB II Bau- und Ordnungswesen	Datum: 14.01.2015			
	Verfasser: Julia Tesche			
<b>Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11b der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen				

## **Sachverhalt:**

Der Bauantrag für einen Umbau bzw. eine Erweiterung eines Ferienhauses auf dem Flurstück 100 wurde bereits von der Gemeinde nach §36 BauGB und dem LK NWM abgelehnt. Das Vorhaben widerspricht insbesondere durch das geplante Ausmaß der Erweiterung den Festsetzungen des B-Planes Nr. 11b.

Daraufhin wird der Antrag gestellt den B-Plan Nr. 11b entsprechend zu ändern.

Die Begründung ist dem Antragsschreiben zu entnehmen.

## **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung Boltenhagen beschließt dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11b gemäß beigefügtem Antrag auf Kosten des Antragstellers nicht stattzugeben.

## **Finanzielle Auswirkungen:**

keine

## **Anlagen:**

Antrag

---

Sachbearbeiter/in

---

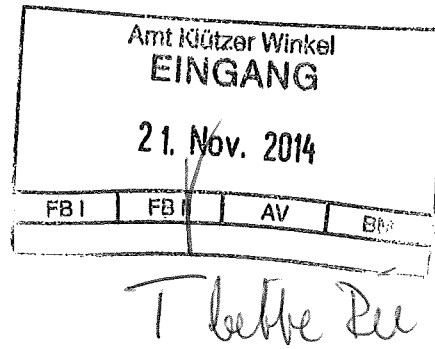
Fachbereichsleitung

Ernst Reichert, Am Steinberg 2 in 15711 Zeesen

Amt Klützer Winkel  
Fachbereich Bauwesen

Schloßstraße 1

23948 Klütz



Zeesen , den 19.11.2014

Antrag auf Änderung des B-Planes  
Gemarkung Boltenhagen, Flur 1, Flurstück 100

Sehr geehrte Damen und Herren,

für o.g. Flurstück wurde von uns eine entsprechende Bauvoranfrage zum Umbau/Erweiterung eines Ferienhauses beim Landkreis Nordwestmecklenburg gestellt. Mit Schreiben vom 22.09.2014 teilte die Untere Bauaufsichtsbehörde mit, daß keine positive Beurteilung abgegeben werden kann.

In einigen Punkten widerspricht unser Vorhaben den Festsetzungen des B-Planes, der uns bis dato nicht vorlag, trotz intensiver Bemühungen.

Als alter Grevesmühlener möchten wir gerne die Tradition unserer Eltern fortsetzen.

Bei dem Entwurf haben wir uns an die bauliche Anlage des "Deichläufers" orientiert.

Da der Entwurf so nicht umgesetzt werden kann, bitten wir hiermit um Änderung des B-Planes.

Wir sind gerne bereit unseren Entwurf beim zuständigen Bauausschuß zu erläutern und vorzutragen sowie Fragen zu beantworten.

Auch sind wir bereit bei grenzwertigen Befindlichkeiten Anpassungen vorzunehmen.

Als Anlage fügen wir die bisher eingereichten Unterlagen bei.

In der Hoffnung auf positive Nachricht von Ihnen verbleiben wir mit den besten Grüßen

  
Marianne und Ernst Reichert

Anlagen: lt. Text, 11 Blatt

# LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG

## Die Landrätin

Untere Bauaufsichtsbehörde



Landkreis Nordwestmecklenburg - Postfach 1565 - 23958 Wismar

*BA BOLTE*

*Beschlun vorlage*

Auskunft erteilt Herr Müller  
Zimmer 2.205  
Dienstgebäude: Börzower Weg 3  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 03841/30406325  
Telefax 03841/304086325  
E-Mail T.Mueller@nordwestmecklenburg.de  
Ihr Zeichen  
Grevesmühlen 22.09.2014

### Anhörung

Sehr geehrte Frau Reichert, sehr geehrter Herr Reichert,

die Prüfung Ihres v.g. Antrages hat ergeben, dass eine positive Beurteilung Ihres Vorhabens nicht gegeben ist. Die Unzulässigkeit ergibt sich unter Berufung auf die Vorschriften des § 30 Abs. 1 BauGB.

#### Begründung:

Gegenstand der bauplanungsrechtlichen Beurteilung ist der Umbau eines Ferienhauses auf dem Flurstück 100 in der Flur 1 der Gemarkung Boltenhagen (Gemeinde Ostseebad Boltenhagen). Das betreffende Flurstück ist Teil des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 11b der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Bauvorhaben auf diesem Flurstück sind daher nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des B-Plans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Derzeit ist das Flurstück mit dem betreffenden Ferienhaus, sowie einem der Strandversorgung dienenden Sanitärgebäude bebaut, der restliche Teil des Flurstücks ist mit Wald versehen. Das Ferienhaus hat eine Grundfläche von 30,5 m<sup>2</sup> und befindet sich an der nördlichen Flurstücksgrenze gelegen. Die Außenwandhöhe ist mit ca. 2,80 m angegeben, die Firsthöhe liegt bei ca. 3,80 m. Als Dachform wurde ein Pyramidendach angegeben.

**Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des B-Plans.**



Im Rahmen des hier vorgestellten Bauvorhabens soll das Bestandsgebäude umgebaut werden, dabei wird die Grundfläche auf 63 m<sup>2</sup> erweitert, das Dach wird nunmehr als versetztes Pultdach ausgeführt. Die Traufhöhe liegt bei ca. 3,00 m, die maximale Firsthöhe bei 4,68 m.

Der B-Plan Nr. 11 b setzt für das Flurstück 100 keinen Baugebietstyp nach den §§ 2 – 11 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) fest. Stattdessen ist das Flurstück – mit Ausnahme eines kleinen Bereichs in der nordwestlichen Ecke für das Sanitärgebäude – als Waldfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB gekennzeichnet. In diesem Bereich ist eine Bebauung unzulässig.

Zwar handelt es sich bei dem Ferienhaus um ein Bestandsgebäude, mit dem geplanten Umbau geht dessen Bestandsschutz jedoch verloren, so dass das Vorhaben – insbesondere auch durch das geplante Ausmaß der Erweiterung – wie die Neuerrichtung eines Ferienhauses zu betrachten ist.

Dies ist an diesem Standort jedoch nicht vorgesehen, so dass die Erweiterung des Vorhabens einen Widerspruch zu den Festsetzungen des B-Plans darstellt.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans nach § 31 Abs. 2 kommt hier im Übrigen auch nicht in Betracht, da dies zu einer Verletzung der Grundzüge der gemeindlichen Planung führt. Hierzu ist kurz anzuführen, dass die Festsetzung einer Nutzungsart (hier: Waldfläche) immer einen Grundzug der gemeindlichen Planung darstellt, ein Abweichen von der derzeitigen Festsetzung ist damit lediglich im Rahmen einer geänderten Bauleitplanung möglich.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht wird dem Vorhaben **nicht** zugestimmt (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Des Weiteren wurde auch das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB **nicht** erteilt.

Gemäß § 28 Abs. 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG M-V) in der aktuell geltenden Fassung ist, bevor ein Verwaltungsakt erlassen wird, der in Rechte eines Beteiligten eingreift, diesem Gelegenheit zu geben, sich zu den für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu äußern.

Ich räume Ihnen daher die Möglichkeit ein, bis zum 13.10.2014 beim Fachdienst Bauordnung und Planung des Landkreises NWM vorzusprechen oder sich schriftlich zu der Angelegenheit zu äußern.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
Müller

Landkreis Nordwestmecklenburg  
FD Bauordnung und Planung  
- Untere Bauaufsichtsbehörde -  
PF: 1565 in 23958 Wismar  
Dienstgebäude: Börzower Weg 3  
23936 Grevesmühlen



# Auszug aus der Liegenschaftskarte Nordwestmecklenburg

Gemarkung: 130142 / Boltenhagen Landkreis Nordwestmecklenburg  
Flur: 1 Die Landrätin

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Die Landrätin  
Kataster- und Vermessungsamt  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

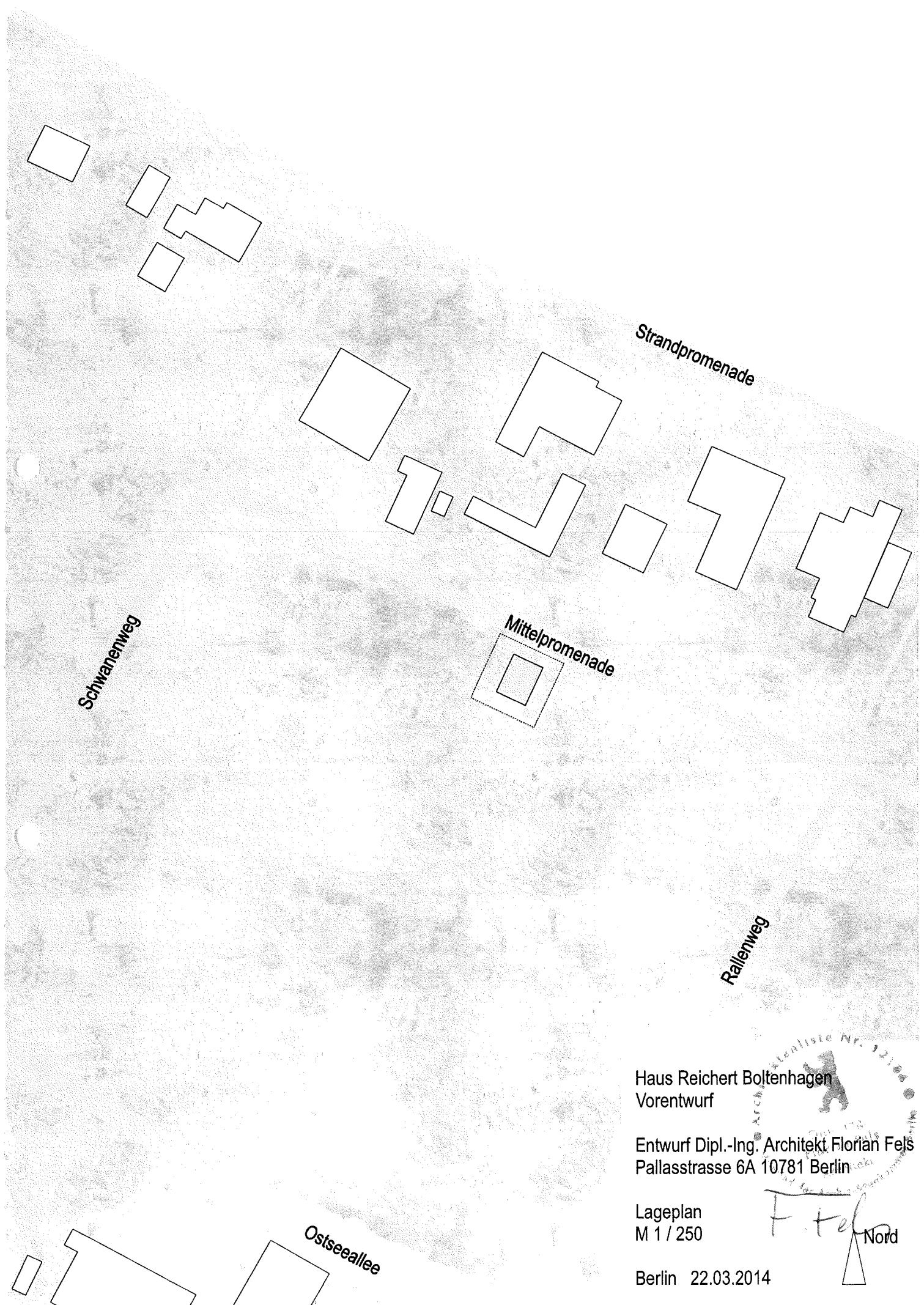
Maßstab ca. 1:2000  
Digitalisierungsgrundlage Karte im Maßstab 1:4000

Kataster- und Vermessungsamt  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Wismar, den 26.05.2014



Vervielfältigungen nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§34 Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V vom 16.12.2010, GVOBt S. 713). Der Gebäudebestand wurde örtlich nicht geprüft. Die Darstellungen sind aus dem Originalmaßstab abgeleitet und weisen daher Ungenauigkeiten auf. Die Karte ist somit nur bedingt für technische Anforderungen geeignet.



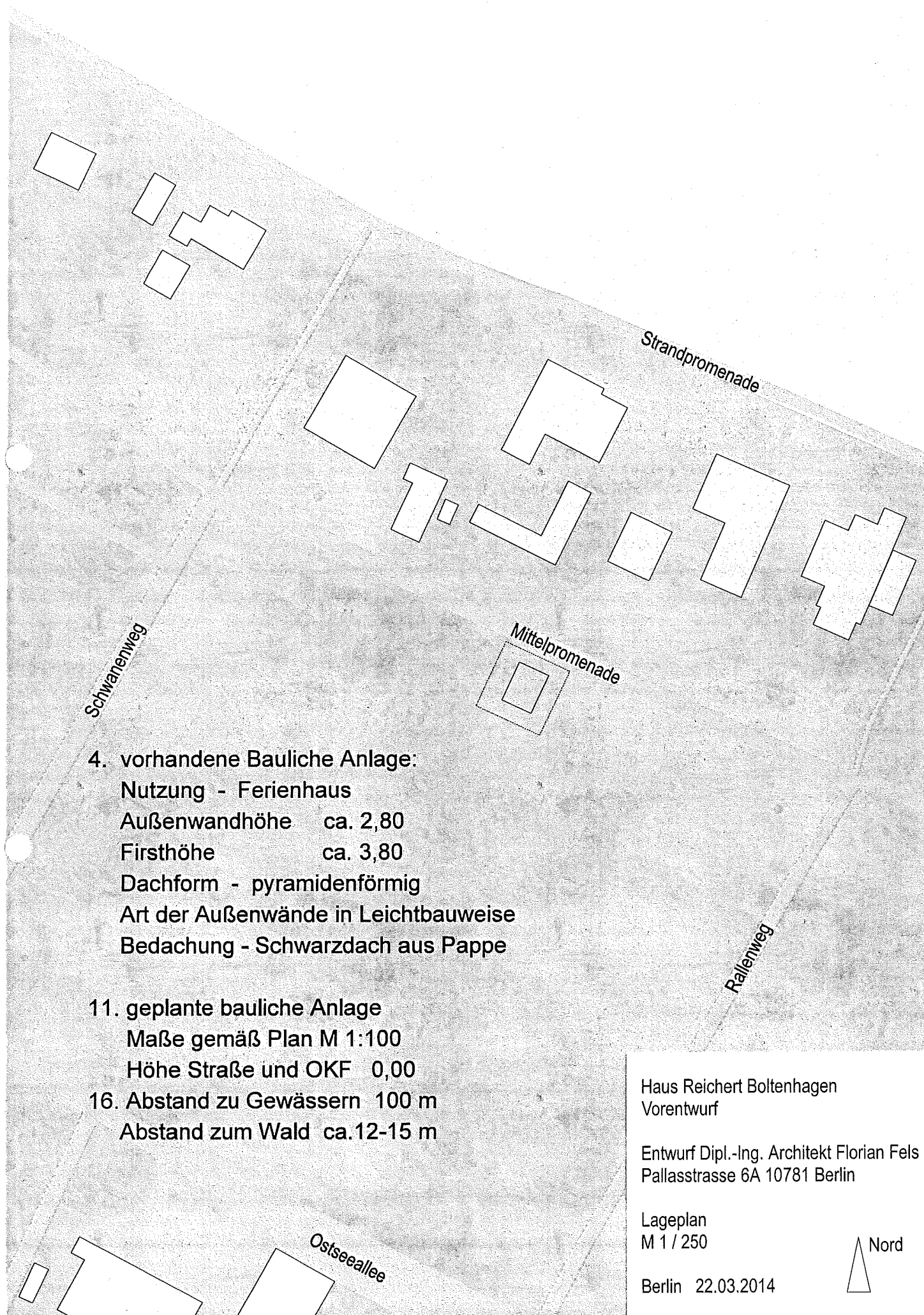
Haus Reichert Boltenhagen  
Vorentwurf

Entwurf Dipl.-Ing. Architekt Florian Fejs  
Pallasstrasse 6A 10781 Berlin

Lageplan  
M 1 / 250

Berlin 22.03.2014





4. vorhandene Bauliche Anlage:

Nutzung - Ferienhaus

Außenwandhöhe ca. 2,80

Firsthöhe ca. 3,80

Dachform - pyramidenförmig

Art der Außenwände in Leichtbauweise

Bedachung - Schwarzdach aus Pappe

11. geplante bauliche Anlage

Maße gemäß Plan M 1:100

Höhe Straße und OKF 0,00

16. Abstand zu Gewässern 100 m

Abstand zum Wald ca. 12-15 m

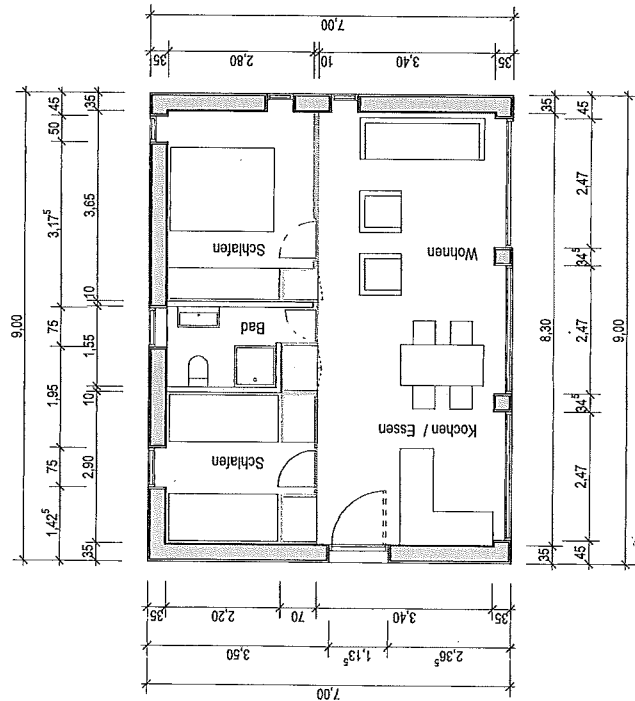
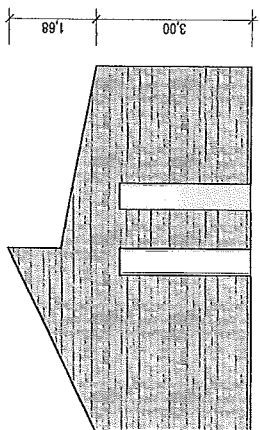
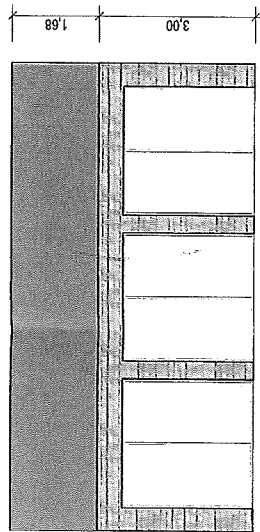
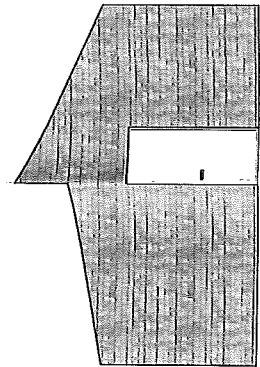
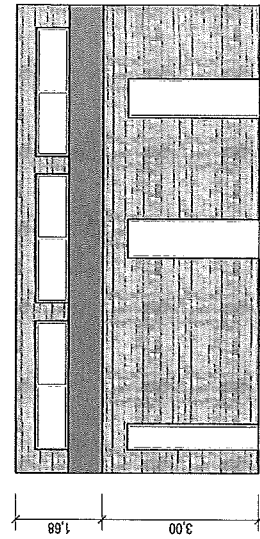
Haus Reichert Boltenhagen  
Vorentwurf

Entwurf Dipl.-Ing. Architekt Florian Fels  
Pallasstrasse 6A 10781 Berlin

Lageplan  
M 1 / 250

Berlin 22.03.2014





Haus Reichert Boltenhagen  
Vorentwurf  
Entwurf Dipl.-Ing. Florian Fels  
Pallasstrasse 6A 10781 Berlin  
Grundriss Erdgeschoss und Ansichten  
M 1 / 100  
Berlin  
22.03.2014