

# Ostseebad Boltenhagen

## Beschlussvorlage

BV/12/22/225

öffentlich

## Mehrfamilienhaus im Fritz-Reuter Weg hier: Vorstellung der Planung

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Julia Tesche	<i>Datum</i> 15.02.2022 <i>Verfasser:</i> Julia Tesche
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Vorberatung)	01.03.2022	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)	21.04.2022	Ö

### **Sachverhalt:**

Auf dem bisher noch unbebauten Grundstück im Fritz-Weg-Weg in Boltenhagen (FIST 21/18, Flur 1, Gemarkung Boltenhagen) ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses geplant.

Das Vorhabengrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes im Sinne von §30 BauGB, jedoch innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich somit nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Genehmigende Behörde ist die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg und die Gemeinde wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch den LK NWM angehört. Bevor der Antragsteller einen Bauantrag einreicht, möchte dieser jedoch das Votum der Gemeinde in Erfahrung bringen.

Der Vorhabenträger wird auf der Sitzung des Bauausschusses am 01.03.2022 anwesend sein und das Vorhaben vorstellen.

### Ergänzung vom 13.06.2022:

*Das Vorhaben wurde auf der Sitzung am 01.03.2022 zurückgestellt.*

*Der überarbeitete Entwurf wird auf der Sitzung am 28.06.2022 erneut durch den Vorhabenträger vorgestellt.*

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen fasst den Beschluss

der im Bauausschuss am ~~01.03.2022~~ *28.06.2022* vorgestellten Planung (Stand ~~07.02.2022~~ *02.05.2022*) für ein Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück im Fritz-Weg-Weg in Boltenhagen (F1St 21/18, Flur 1, Gemarkung Boltenhagen) grundsätzlich ... .

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

**Anlage/n:**

1	neue Unterlagen (Stand 02.05.2022) für BA am 28.06.2022 öffentlich
2	Vorentwurf Mehrfamilienhaus Stand 07.02.2022 öffentlich

# 2123 Mehrfamilienhaus im Boltenhagen

Fritz-Reuter-Weg  
23946 Ostseebad Boltenhagen

**Die gute Adresse GmbH**  
Ruwoldtweg 1  
22309 Hamburg



## Eingangsdaten

Flurstück 21/18:

Erholungsfläche (Grundbuch)

Offene Bauweise (nach §34 BauGB)

2 Vollgeschosse (nach §34 BauGB)

GRZ / GFZ -- nicht geordnet

GRZ I = 0,36 (nach §34 BauGB)

GRZ I / GRZ II (gemäß BauNVO 1990)

Stellplatzbedarf -- nicht geordnet

## LBauO M-V

### § 2

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

### § 6

(5) Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3 m...

(6) Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben außer Betracht

1. vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände,
2. Vorbauten, wenn sie
  - a) insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen,
  - b) nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten und
  - c) mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben...

07.02.2022	erstellt		
GEZ.:	DATUM:	ÄNDERUNGSGEHALT:	INDEX:

<b>VORENTWURFSPLANUNG</b>		<b>2123</b>
	MMST Architekten GmbH Isestraße 27 20144 Hamburg +49 40 421 04 77-0 www.mmst-architekten.de	BAUHERR: <b>Die gute Adresse GmbH</b> Ruwoldtsweg 1 22309 Hamburg
		BAUVORHABEN: <b>Mehrfamilienhaus im Boltenhagen</b> Fritz-Reuter-Weg 23946 Ostseebad Boltenhagen
PLANINHALT: <b>Flurkarte</b>	PLANER / GEPRÜFT: <b>A. Samorukov</b>	PROJEKTLEITER / GEPRÜFT: <b>K. Straube</b>
ZEICHNUNGSNUMMER: <b>V-F-01</b>	MAßSTAB: <b>1:1000</b>	DATUM / INDEX: <b>07.02.2022</b>
		BAUHERR GENEHMIGT:
FÜR DIESE ZEICHNUNG BEHALTEN WIR UNS ALLE RECHTE VOR. OHNE UNSERE ZUSTIMMUNG DARF DIESE ZEICHNUNG WEDER VERVIELFÄLTIGT NOCH DRETTEN ZUGÄNGLICH GEMACHT WERDEN. EVENTUELLE ZWISCHENÄNDERUNGEN KÖNNEN STRAFRECHTLICHE FOLGEN HABEN (DRUCK).		
BLATTNR.: DIN ISO A3		



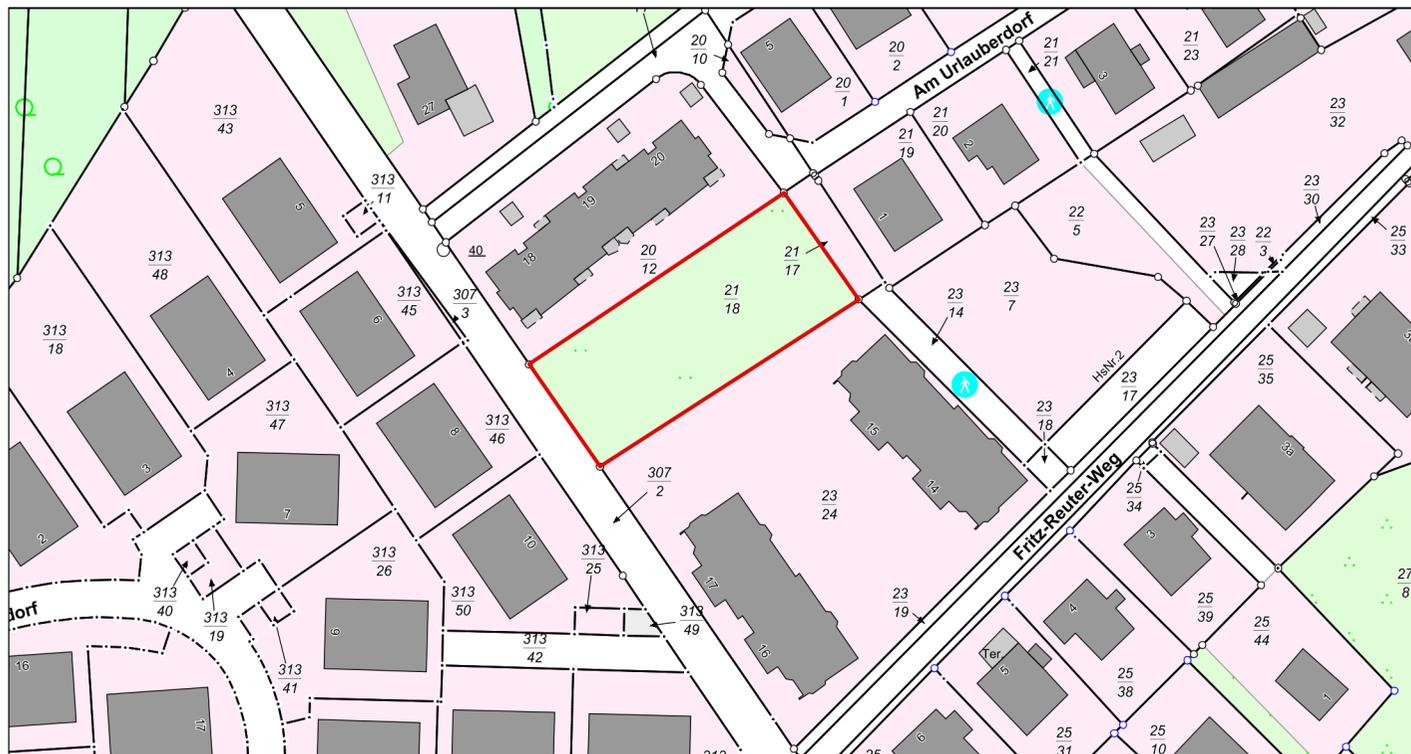
Landkreis Nordwestmecklenburg  
- Die Landrätin -  
Kataster- und Vermessungsamt

Rostocker Str. 76  
23970 Wismar

Gemarkung: Boltenhagen (13 0142)  
Flur: 1  
Flurstück: 21/18  
Gemeinde: Boltenhagen, Ostseebad (13 0 74 010)  
Landkreis Nordwestmecklenburg  
Lage: Fritz-Reuter-Weg

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte MV 1:1000

Erstellt am 25.06.2021



0 10 20 30 40 Meter  
Maßstab 1:1000

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern  
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde.  
Davon ausgenommen sind Verwendungen zu innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).  
Gefertigt durch: Schirm, Ulrike / Dipl.-Ing., ÖbVI, 19217 Rehna

Für den Bereich existiert kein Bebauungsplan, die Bauvorhaben sind auf Grundlage des §34 BauGB zu beurteilen. Somit sind die tatsächlichen Bestandsgebäude aus der näheren Umgebung und die Gebäudehöhen grundsätzlich maßgebend.





Höhen aus Lageplan  
vom 16.11.2021 (VB Apolony ).  
Höhensystem: DHHN 2016(NHN)



03.03.2022	erstellt		
GEZ.:	DATUM:	ÄNDERUNGSINHALT:	INDEX:

**VORENTWURFSPLANUNG 2123**

	MMST Architekten GmbH Isestraße 27 20144 Hamburg +49 40 421 04 77-0 www.mmst-architekten.de	BAUHERR: <b>Die gute Adresse GmbH</b> Ruwoldtweg 1 22309 Hamburg
		BAUVORHABEN: <b>Mehrfamilienhaus im Boltenhagen</b> Fritz-Rauter-Weg 23946 Ostseebad Boltenhagen

PLANINHALT: <b>Referenzobjekt / Höhekoten</b>	PLANER / GEPRÜFT: <b>A. Samorukov</b>	PROJEKTLEITER / GEPRÜFT: <b>K. Straube</b>
ZEICHNUNGSNUMMER: <b>V-R-02</b>	MASSSTAB: ---	DATUM / INDEX: <b>03.03.2022</b>
		BAUHERR GENEHMIGT:

FÜR DIESE ZEICHNUNG BEHALTEN WIR UNS ALLE RECHTE VOR. OHNE UNSERE ZUSTIMMUNG DARF DIESE ZEICHNUNG WEDER VERVIelfÄLTIGT NOCH DITTEN ZUGÄNGLICH GEMACHT WERDEN. EVENTUELLE ZUMERHANDLUNGEN KÖNNEN STRAFRECHTLICHE FOLGEN HABEN. DRUCK: BLATTGR.: DIN ISO A3

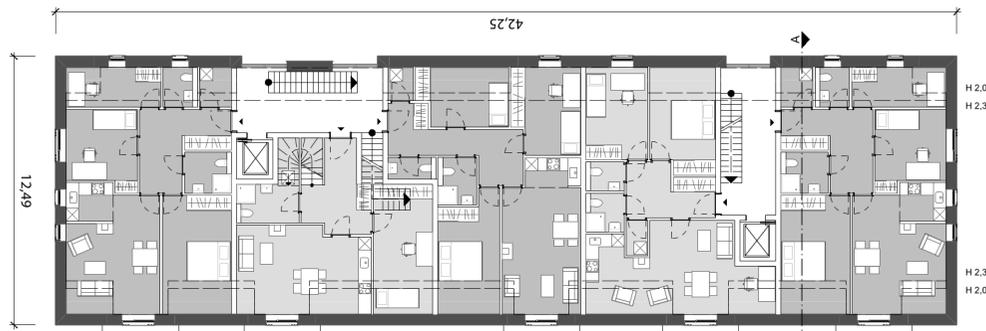




02.05.2022		erstellt	
GEZ.:	DATUM:	ÄNDERUNG INHALT:	INDEX:
<b>VORENTWURFSPLANUNG</b>		<b>2123</b>	
 MMST Architekten GmbH Isestraße 27 20144 Hamburg +49 40 421 04 77-0 www.mmst-architekten.de	BAUHERR: Die gute Adresse GmbH Rurwöhlweg 1 22309 Hamburg		
	BAUVORHABEN: Mehrfamilienhaus im Bollenhagen Fritz-Rauter-Weg 23946 Ostseebad Bollenhagen		
PLANINHALT: <b>Perspektive 1</b>	PLANER / GEPRÜFT: <b>A. Samorukov</b>	PROJEKTLEITER / GEPRÜFT: <b>K. Straube</b>	
ZEICHNUNGSNUMMER: <b>V-P-01</b>	MASSTAB: ---	DATUM / INDEX: <b>02.05.2022</b>	BAUHERR GENEHMIGT:
<small>FÜR DIESE ZEICHNUNG BEHALTEN WIR UNS ALLE RECHTE VOR. OHNE UNSERE ZUSTIMMUNG DARF DIESE ZEICHNUNG WEDER VERVIELFÄLTIGT NOCH DITTEN ZUGÄNGLICH GEMACHT WERDEN. EVENTUELLE ZUMERHANDLUNGEN KÖNNEN STRAFRECHTLICHE FOLGEN HABEN. DRUCK</small>			
<small>BLATTGR.: DIN ISO A3</small>			

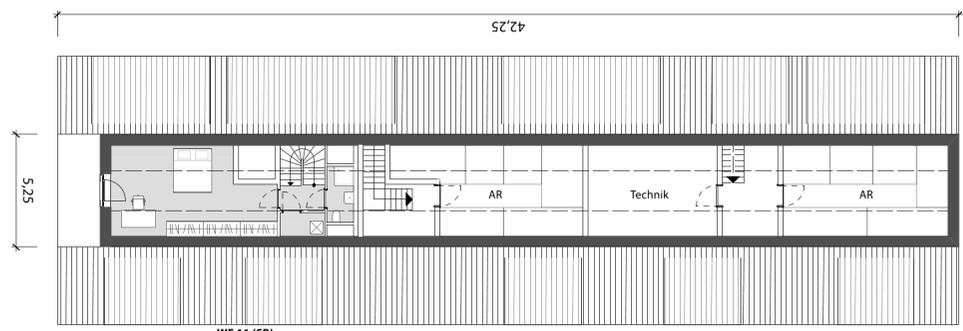






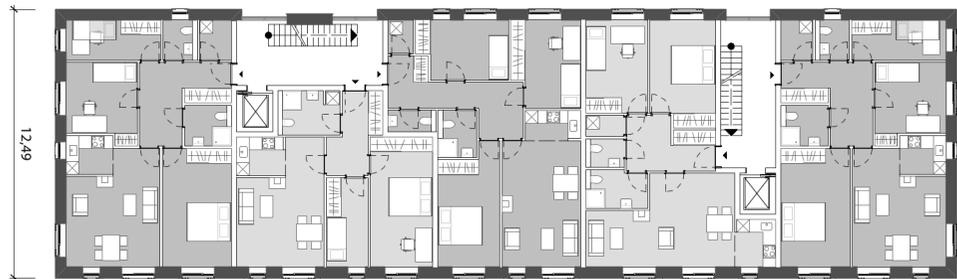
**DG**

- WE 10**  
 80,84m<sup>2</sup>  
 + 2,7 (5,4) qm  
 Balkon
- WE 11**  
 59,99m<sup>2</sup>  
 + 2,7 (5,4) qm  
 Balkon
- WE 12**  
 79,99m<sup>2</sup>  
 + 2,7 (5,4) qm  
 Balkon
- WE 13**  
 69,60m<sup>2</sup>  
 + 2,7 (5,4) qm  
 Balkon
- WE 14**  
 80,86m<sup>2</sup>  
 + 2,7 (5,4) qm  
 Balkon



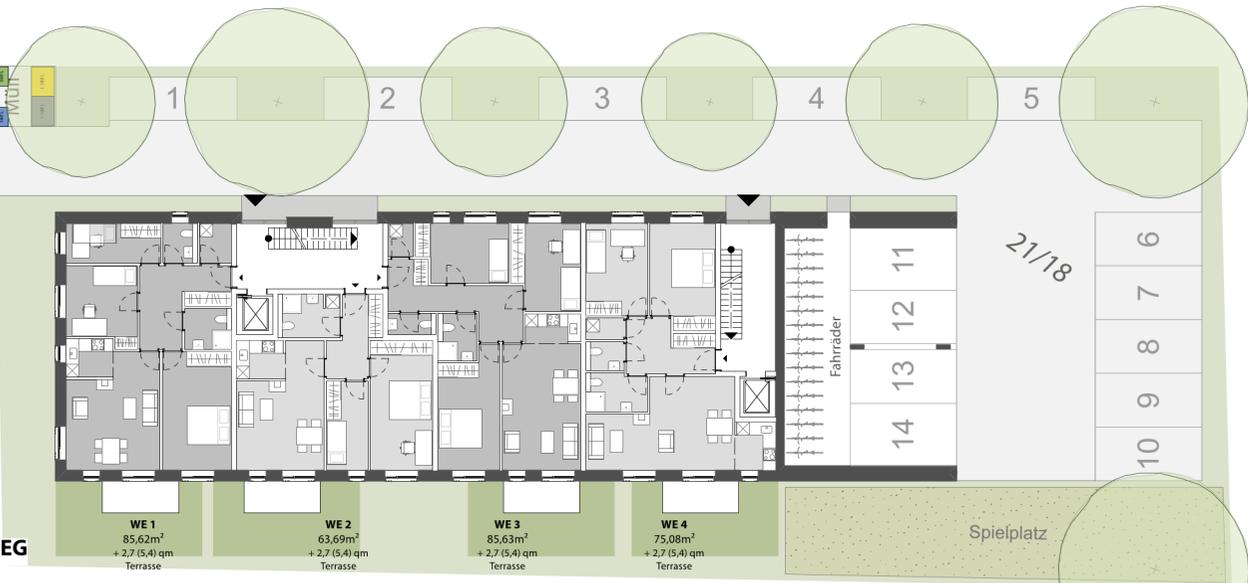
**SG**

- WE 11 (SB)**  
 30,90m<sup>2</sup>  
 + 3,0 (6,0) qm  
 Loggia



**1. OG**

- WE 5**  
 85,62m<sup>2</sup>  
 + 2,7 (5,4) qm  
 Balkon
- WE 6**  
 63,69m<sup>2</sup>  
 + 2,7 (5,4) qm  
 Balkon
- WE 7**  
 85,63m<sup>2</sup>  
 + 2,7 (5,4) qm  
 Balkon
- WE 8**  
 75,08m<sup>2</sup>  
 + 2,7 (5,4) qm  
 Balkon
- WE 9**  
 85,63m<sup>2</sup>  
 + 2,7 (5,4) qm  
 Balkon



**EG**

- WE 1**  
 85,62m<sup>2</sup>  
 + 2,7 (5,4) qm  
 Terrasse
- WE 2**  
 63,69m<sup>2</sup>  
 + 2,7 (5,4) qm  
 Terrasse
- WE 3**  
 85,63m<sup>2</sup>  
 + 2,7 (5,4) qm  
 Terrasse
- WE 4**  
 75,08m<sup>2</sup>  
 + 2,7 (5,4) qm  
 Terrasse

**FLÄCHENBERECHNUNG**

**OBERIRDISCH**

Geschoss	MF* (qm)		BGF (qm)	
	Wohnen	Balk./Terrass.	(a)	(b)
EG	310	11	427	22
1. OG	396	14	527	27
DG	371	14	527	27
SB	31	3	171	6
<b>SUMME</b>	<b>1.108</b>	<b>41</b>	<b>1.652</b>	<b>82</b>
<b>SUMME</b>	<b>ca. 1.149</b>		<b>ca. 1.734</b>	

\*Balkone und Terrassen 50% gerechnet

02.05.2022	erstellt		
GEZ.:	DATUM:	ÄNDERUNGSINHALT:	INDEX:

**VORENTWURFSPLANUNG 2123**

MMST Architekten GmbH  
 Isestraße 27  
 20144 Hamburg  
 +49 40 421 04 77-0  
 www.mmst-architekten.de

BAUHERR:  
**Die gute Adresse GmbH**  
 Ruwoldtweg 1  
 22309 Hamburg

BAUVORHABEN:  
**Mehrfamilienhaus im Boltenhagen**  
 Fritz-Reuter-Weg  
 23946 Ostseebad Boltenhagen

PLANER / GEPRÜFT:  
**A. Samorukov**

PROJEKTLEITER / GEPRÜFT:  
**K. Straube**

PLANNUMMER: **Grundrisse**      MAßSTAB: **1:250**      DATUM / INDEX: **02.05.2022**

ZEICHNUNGSNUMMER: **V-G-01**      BAUHERR GENEHMIGT:

FÜR DIESE ZEICHNUNG BEHALTEN WIR UNS ALLE RECHTE VOR. OHNE UNSERE ZUSTIMMUNG DARF DIESE ZEICHNUNG WEDER VERVIELFÄLTIGT NOCH DRETTEN ZUGÄNGLICH GEMACHT WERDEN. EVENTUELLE ZWISCHENHÄNDLUNGEN KÖNNEN STRAFRECHTLICHE FOLGEN HABEN (DRUCK).

BLATTNR.: DIN ISO A3







### Legende

- Grundstücksgrenze
- Neubau
- Nachbargebäude
- Abstandsfläche
- Spielplatz
- Fällung von Bäumen
- Neupflanzung
- III Geschossigkeit

### Werte

Gebäudegrundfläche (inkl. Balkone und Terrassen) 554 m<sup>2</sup>  
 Befestigte Fläche 182 m<sup>2</sup> (inkl. Zufahrt und Stellplätze)

	Grundbuch	Real
Grundstücksfläche	1.504 m <sup>2</sup>	1.367 m <sup>2</sup>
GRZ I	$\frac{554}{1.504} = 0,37$	$\frac{554}{1.367} = 0,4$
GRZ II	$\frac{554 + 182}{1.504} = 0,49$	$\frac{554 + 182}{1.367} = 0,54$

BGF (a) oberirdisch 1.839 m<sup>2</sup>

Wohnfläche **ca. 1.208 m<sup>2</sup>**  
(inkl. Balkone und Terrassen)

WE 14

Stellplätze 14

Spielplatz ca. 100 m<sup>2</sup>

GEZ.:	DATUM:	ÄNDERUNGSINHALT:	INDEX:
	07.02.2022	erstellt	

## VORENTWURFSPLANUNG 2123

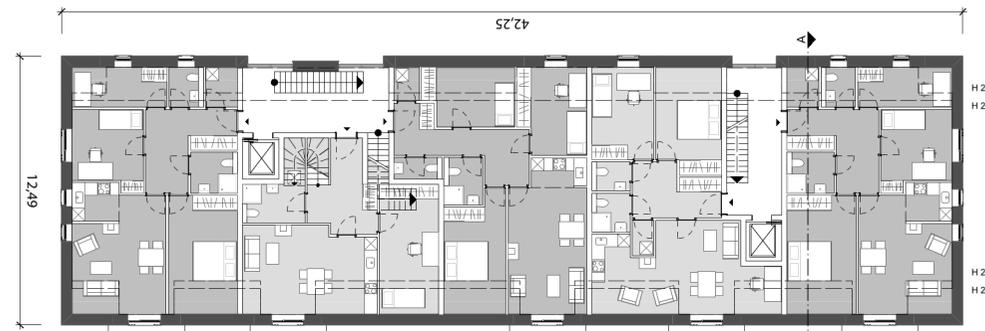
	MMST Architekten GmbH Isestraße 27 20144 Hamburg +49 40 421 04 77-0 www.mmst-architekten.de	BAUHERR: <b>Die gute Adresse GmbH</b> Rurücköweg 1 22309 Hamburg
		BAUVORHABEN: <b>Mehrfamilienhaus im Boltenhagen</b> Fritz-Reuter-Weg 23946 Ostseebad Boltenhagen

PLANINHALT: <b>Lageplan</b>	PLANER / GEPRÜFT: <b>A. Samorukov</b>	PROJEKTLEITER / GEPRÜFT: <b>K. Straube</b>
ZEICHNUNGSNUMMER: <b>V-L-01</b>	MAßSTAB: <b>1:500</b>	DATUM / INDEX: <b>07.02.2022</b>
		BAUHERR GENEHMIGT:

FÜR DIESE ZEICHNUNG BEHALTEN WIR UNS ALLE RECHTE VOR. OHNE UNSERE ZUSTIMMUNG DARF DIESE ZEICHNUNG WEDER VERVIELFÄLTIGT NOCH DRETTEN ZUGÄNGLICH GEMACHT WERDEN. EVENTUELLE ZUMÄHRERÄNDERUNGEN KÖNNEN STRAFRECHTLICHE FOLGEN HABEN. DRUCK: BLATTGR.: DIN ISO A3

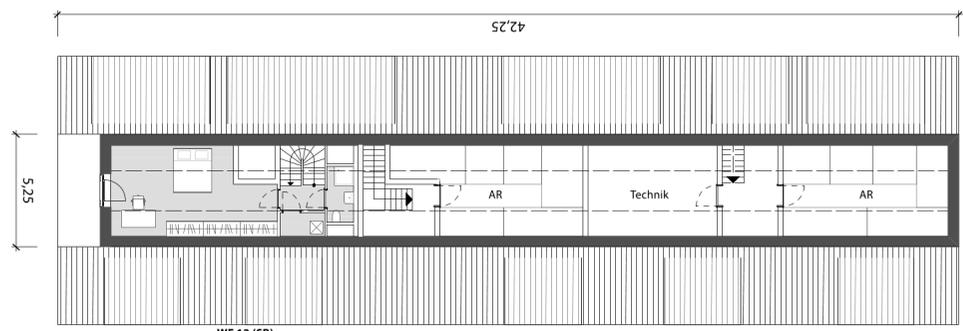


07.02.2022		erstellt		INDEX:	
GEZ.:	DATUM:	ÄNDERUNGSMITTEL:		INDEX:	
<b>VORENTWURFSPLANUNG</b>				<b>2123</b>	
 MMST Architekten, GmbH Isestraße 27 20144 Hamburg +49 40 421 04 77-0 www.mmst-architekten.de		BAUHERR: <b>Die gute Adresse GmbH</b> Rurückweg 1 22309 Hamburg		PROJEKTLEITER / GEPRÜFT: <b>K. Straube</b>	
		BAUVORHABEN: <b>Mehrfamilienhaus im Bollenhagen</b> Fritz-Rauter-Weg 23046 Ostseebad Bollenhagen			
PLANINHALT: <b>Perspektive 1</b>		PLANER / GEPRÜFT: <b>A. Samorukov</b>		PROJEKTLEITER / GEPRÜFT: <b>K. Straube</b>	
ZEICHNUNGSNUMMER: <b>V-P-01</b>		MASSSTAB: ---		DATUM / INDEX: <b>07.02.2022</b>	
<small>FÜR DIESE ZEICHNUNG BEHALTEN WIR UNS ALLE RECHTE VOR. OHNE UNSERE ZUSTIMMUNG DARF DIESE ZEICHNUNG WEDER VERVIELFÄLTIGT NOCH DITTEN ZUGÄNGLICH GEMACHT WERDEN. EVENTUELLE ZUMERHANDLUNGEN KÖNNEN STRAFRECHTLICHE FOLGEN HABEN. DRUCK: BLATTGR.: DIN ISO A3</small>					



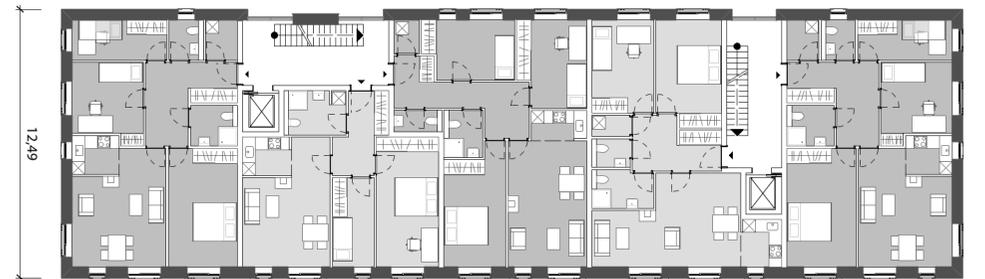
**DG**

<b>WE 11</b> 80,84m <sup>2</sup> + 2,7 (5,4) qm Balkon	<b>WE 12</b> 59,86m <sup>2</sup> + 2,7 (5,4) qm Balkon	<b>WE 13</b> 79,99m <sup>2</sup> + 2,7 (5,4) qm Balkon	<b>WE 14</b> 69,60m <sup>2</sup> + 2,7 (5,4) qm Balkon	<b>WE 15</b> 80,86m <sup>2</sup> + 2,7 (5,4) qm Balkon
---	---	---	---	---



**SG**

**WE 12 (SB)**  
30,90m<sup>2</sup>  
+ 3,0 (6,0) qm  
Loggia



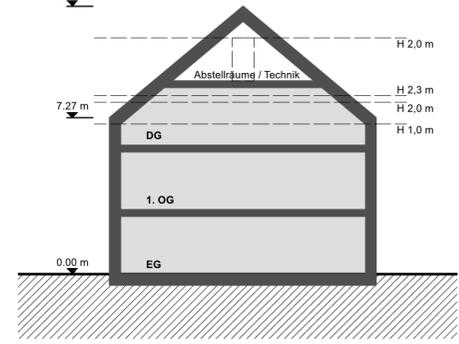
**1. OG**

<b>WE 6</b> 85,62m <sup>2</sup> + 2,7 (5,4) qm Balkon	<b>WE 7</b> 63,69m <sup>2</sup> + 2,7 (5,4) qm Balkon	<b>WE 8</b> 85,63m <sup>2</sup> + 2,7 (5,4) qm Balkon	<b>WE 9</b> 75,08m <sup>2</sup> + 2,7 (5,4) qm Balkon	<b>WE 10</b> 85,63m <sup>2</sup> + 2,7 (5,4) qm Balkon
--	--	--	--	---



**EG**

<b>WE 1</b> 85,62m <sup>2</sup> + 2,7 (5,4) qm Terrasse	<b>WE 2</b> 63,69m <sup>2</sup> + 2,7 (5,4) qm Terrasse	<b>WE 3</b> 85,63m <sup>2</sup> + 2,7 (5,4) qm Terrasse	<b>WE 4</b> 75,08m <sup>2</sup> + 2,7 (5,4) qm Terrasse	<b>WE 5</b> 56,79m <sup>2</sup> + 2,7 (5,4) qm Terrasse
--	--	--	--	--



**Schnitt A-A**

**FLÄCHENBERECHNUNG**

**OBERIRDISCH**

Geschoss	MF* (qm)		BGF (qm)	
	Wohnen	Balk./Terrass.	(a)	(b)
EG	367	14	527	27
1. OG	396	14	527	27
DG	371	14	527	27
SB	31	3	171	6
<b>SUMME</b>	<b>1.165</b>	<b>44</b>	<b>1.752</b>	<b>87</b>
<b>SUMME</b>	<b>ca. 1.208</b>		<b>ca. 1.839</b>	

\*Balkone und Terrassen 50% gerechnet

07.02.2022	erstellt		
GEZ.:	DATUM:	ÄNDERUNGSINHALT:	INDEX:

**VORENTWURFSPLANUNG 2123**

	MMST Architekten GmbH Isestraße 27 20144 Hamburg +49 40 421 04 77-0 www.mmst-architekten.de	<b>BAUHERR:</b> Die gute Adresse GmbH Ruwoldweg 1 22309 Hamburg  <b>BAUVORHABEN:</b> Mehrfamilienhaus im Boltenhagen Fritz-Reuter-Weg 23946 Ostseebad Boltenhagen
--	---	---

PLANNING: <b>Grundrisse / Schemaschnitt</b>	PLANER / GEPRÜFT: <b>A. Samorukov</b>	PROJEKTLEITER / GEPRÜFT: <b>K. Straube</b>
ZEICHNUNGSNUMMER: <b>V-G-01</b>	MAßSTAB: <b>---</b>	DATUM / INDEX: <b>07.02.2022</b>
		BAUHERR GENEHMIGT:

FOR THESE ZEICHNUNG BEHALTEN WIR UNS ALLE RECHTE VOR. OHNE UNSERE ZUSTIMMUNG DARF DIESE ZEICHNUNG WEDER VERVIELFÄLTIGT NOCH DRETTEN ZUGÄNGLICH GEMACHT WERDEN. EVENTUELLE ZWISCHENÄNDERUNGEN KÖNNEN STRAFRECHTLICHE FOLGEN HABEN (DRUCK).



