



## Stadt Crivitz

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b> BV Cri SV 610/18 <b>Datum:</b> 05.04.2018 <b>Status:</b> öffentlich
<b>Gemeindliches Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses mit 2 Ferienwohnungen Schlossstraße, 19089 Crivitz OT Basthorst (Gemarkung Basthorst, Flur 1, Flurstücke 118/4, 118/6)</b>	
<b>Fachbereich:</b> Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung <b>Sachbearbeiter/-in:</b> Herr Wiese	

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Sitzungstermin
Ortsteilvertretung Gädebehn der Stadtvertretung der Stadt Crivitz (Vorberatung)	17.04.2018
Ausschuss für Bau, Planung und Stadtentwicklung der Stadtvertretung der Stadt Crivitz (Vorberatung)	19.04.2018

### **Sachverhaltsdarstellung:**

Der Bauherr hat in einem Vorbescheid gem § 75 LBauO MV die Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Ferienwohnungen in der Schlossstraße in Basthorst beantragt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung (2.Änderung) des Ortsteils Basthorst. Das Vorhaben befindet sich nicht in einer einbezogenen Fläche gem. § 2.1 der Satzung. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 34 (1) BauGB. Das Vorhaben muss sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der Bebauung der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung muss gesichert sein.

In der Anhörung wird auf die in der näheren Umgebung des Vorhabens bestehenden Gewerbebetriebe und Vorhaben der Beherbergung verwiesen. Vor diesem Hintergrund ist die Ferienhausnutzung, als nicht störendes Gewerbe oder untergeordnetes Beherbergungsgewerbe, dem gegebenen Rahmen entsprechend zulässig.

Die Erschließung des Vorhabens ist gesichert. Die Zufahrt ist gesondert im Amt Crivitz zu beantragen.

Die Frist zur Anhörung § 71 LBauO M-V läuft bis zum 20.04.2018.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

keine

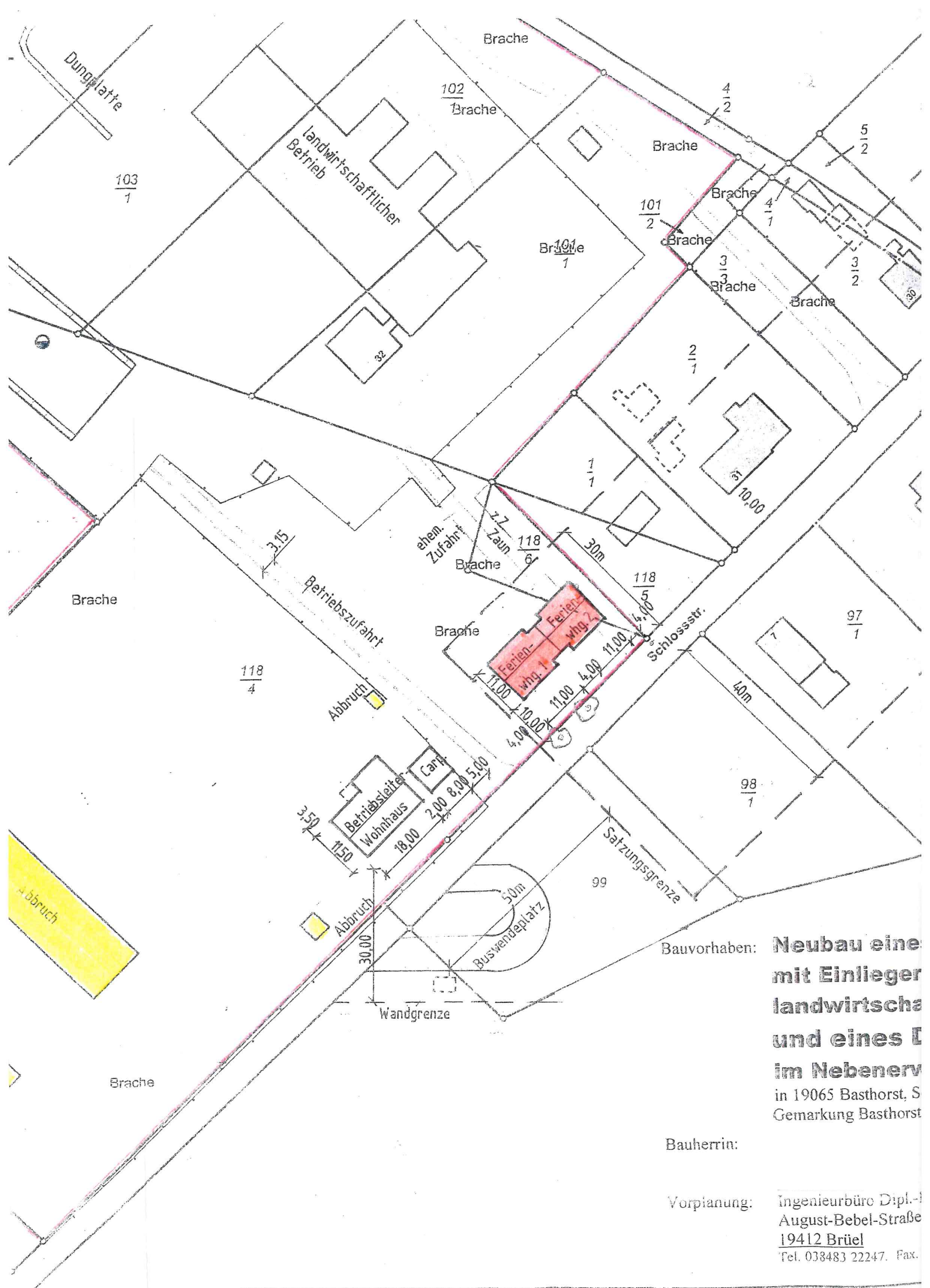
**Anlage/n:**

Lageplan, Auszug Flurkarte

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Bau, Planung und Stadtentwicklung der Stadtvertretung der Stadt Crivitz beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Ferienwohnungen in der Schloßstraße in Crivitz OT Basthorst (BV 170274) zu erteilen.

Die Zufahrt zum Grundstück ist gesondert im Amt Crivitz zu beantragen.



Bauvorhaben: **Neubau einer  
mit Einlieger  
landwirtschaftlichen  
und eines Einfamilienhauses  
im Nebenerwerb**  
in 19065 Basthorst, S  
Gemarkung Basthorst

Bauherrin:

Vorplanung: Ingenieurbüro Dipl.-Ing.  
August-Bebel-Straße  
19412 Brüel  
Tel. 038483 22247. Fax.

## 1.2 Baubeschreibung

Bauvorhaben: **Neubau eines Doppelhauses mit 2 Ferienwohnungen  
als Nebenerwerb für den bestehenden  
landwirtschaftlichen Betrieb**

in 19065 Basthorst, Schloßstraße  
Gemarkung Basthorst, Flur 1, Flurstück 118/4, 118/6

### 1.2.1 Beschreibung der Gebäudekonstruktion:

- Fundamente : Streifenfundamente aus Stahlbeton
- Außenwände : 24,0 cm Porenbeton, 10,0cm Mineralfaser, 4,0cm Luftschicht,  
11,5cm Vormauerziegel (rot - rotbraun entsprechend  
Abrundungssatzung vom 04. 09. 2003.)  
Alternativ: 36,5cm Porenbeton, geputzt,  
Anstrich pastellfarben entsprechend  
Abrundungssatzung vom 04. 09. 2003.
- Innenwände im EG : 11,5 cm bzw. 17,5cm Kalksandsteinmauerwerk
- Innenwände im DG : 11,5cm Porenbeton bzw. Trockenbauwände
- Dachkonstruktion : Konstruktion aus Nadelholz als Satteldach  
Dachneigung ca. 45°,  
38° < 45° < 49° entsprechend Abrundungssatzung  
vom 04. 09. 2003.  
Pfettendach mit 2-fach stehendem Stuhl,  
Dachgauben
- Dachdeckung : Dachziegel, rot, rotbraun  
bei Carportanlage Dachdichtungsbahnen
- Decke : Stahlbetondecke zwischen EG und DG  
alternativ Holbalkendecke,
- Fußböden : Zementestrich auf Wärmedämmung und Sperrung  
im Erdgeschoss  
Trockenestrichplatten im Dachgeschoss
- Fenster und  
Außentüren : Holzrahmenkonstruktion; Farbe entsprechend  
Abrundungssatzung vom 04. 09. 2003.
- Heizung : Zentralheizung (Holz / Holzpellets) mit Pufferspeicher und  
Warmwasseraufbereitung,
- Sanitär : Installation entsprechend den Erfordernissen  
der Ferienwohnungen
- Elektro-  
installation : Installation entsprechend den Erfordernissen  
der Ferienwohnungen



Vermessungs- und Geoinformationsbehörde  
des Landkreises Ludwigslust-Parchim  
und der Landeshauptstadt Schwerin

Garnisonsstr. 1, Haus A  
19288 Ludwigslust

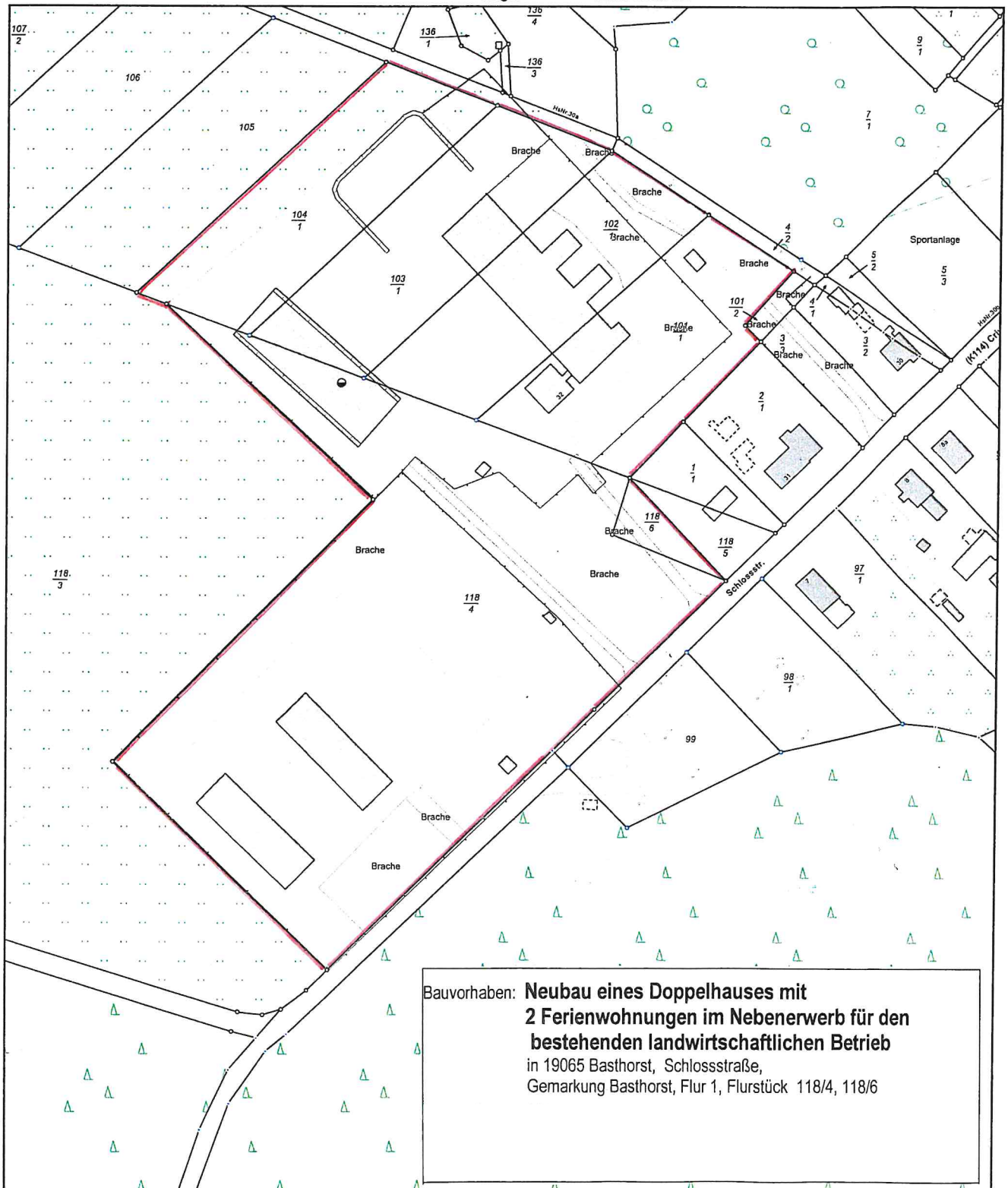
# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:2000

Erstellt am 19.07.2017

Gemarkung: Basthorst (13 0658)  
Flur: 1  
Flurstück: 118/4

Kreis: Landkreis Ludwigslust-Parchim  
Gemeinde: Crivitz, Stadt (13 0 76 025)  
Lage: Schlosstr. 32



0 20 40 60 Meter

Maßstab 1:2000

© 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).



Landkreis Ludwigslust-Parchim | FD 63 | PF 12 63 | 19362 Parchim

Der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim  
als untere Bauaufsichtsbehörde

Amt Crivitz  
Der Amtsvorsteher  
Bauamt  
Amtsstraße 5  
19089 Crivitz

Organisationseinheit  
Fachdienst Bauordnung

Ansprechpartner  
Frau Schilder

Telefon 03871 722-6305 Fax 03871 722-77 6305

E-Mail [heike.schilder@kreis-lup.de](mailto:heike.schilder@kreis-lup.de)

Aktenzeichen  
025 0901 0032 BV 170274

Dienstgebäude  
Ludwigslust

Zimmer  
B 315

Datum  
20.03.2018

### Anhörung nach § 71 LBauO M-V

#### BAUVORHABEN

Neubau eines Doppelhauses mit zwei Ferienwohnungen

#### BAUGRUNDSTÜCK

in 19089 Basthorst, Schlosstr. 32, Gemarkung: Basthorst, Flur: 1, Flurstück(e): 118/4, 118/6

Sehr geehrter Frau Bürgermeisterin, sehr geehrte Damen und Herren,

die Prüfung des Vorgangs hat ergeben, dass die Versagung des für eine Zulässigkeit gemäß § 36 Baugesetzbuch erforderlichen gemeindlichen Einvernehmens vom 18.12.2017 rechtswidrig scheint. Eine Begründung der Versagung ist nicht erfolgt.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Abrundungssatzung Basthorst, jedoch nicht in einer einbezogenen Fläche gem. § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG. Vorhaben sind hier zulässig, wenn sie der Satzung nicht widersprechen und sich im Übrigen in die Eigenart der näheren Umgebung gem. § 34 BauGB einfügen.

Im Rahmen der rechtlichen Überprüfung eines Bescheides zu einem anderen Vorhaben in Basthorst wurde festgestellt, dass Bauvorhaben im Satzungsgebiet nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen sind.

In § 34 Abs. 1 BauGB heißt es: Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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.

Das zentrale Zulässigkeitsmerkmal ist somit das „Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung“. Wenn das Vorhaben den aus der Umgebung vorgegebenen Strukturen entspricht, ist es in der Regel zulässig.

Im vorliegenden Fall sind in der dortigen Umgebung neben Wohngebäuden gewerbliche Vorhaben vorhanden, die teilweise auch überörtlichen Charakter haben. Es sind Vorhaben der Unterbringung/Beherbergung vorhanden (u.a. Pension -4 DZ). Die geplante Nutzung Ferienwohnen stellt in diesem Sinne hier keinen Fremdkörper dar, sie entspricht dem Rahmen der vorgegebenen Nutzungen. Nach der BauGB-Novelle zu den Ferienwohnungen gehören nach § 13a Baunutzungsverordnung Ferienwohnungen zu den nicht störenden Gewerbebetrieben, zu den Gewerbebetrieben oder bei einer baulich untergeordneten Bedeutung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes.

Selbst ein Nichteinfügen angenommen, führt noch nicht zur Unzulässigkeit des Vorhabens. Aber es führt zur Unzulässigkeit, wenn es selbst bzw. auf Grund der Vorbildwirkung/Auswirkung sogenannte städtebauliche Spannungen begründet und eine regelnde Planung erforderlich wird. Die Auslösung einer derartigen Entwicklung -bei Zulassung des Vorhabens-, die eine Planung erfordern würde, ist für das Vorhaben konkret nicht erkennbar. Gegenüberliegend handelt es sich um ein unbebautes Grundstück, welches lt. Satzung nur mit einem Wohngebäude (einbezogene Fläche nach dem BauGB-MaßnahmenG) bebaubar ist.

Hinsichtlich des Rücksichtnahmegebots, der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, wurde auch eine Nachbarbeteiligung durchgeführt (Flurst. 118/5; 98/1), eine schriftl. Rückäußerung ist nicht erfolgt.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wurde dem Vorhaben mit Stellungnahme vom Eing. 13.03.2018 unter Auflagen und Hinweisen zugestimmt.

Beiliegend erhalten Sie die nachgeforderten näheren Angaben zur Nutzung der zwei geplanten Ferienwohnungen.

Ich bitte Sie um Ihre erneute Prüfung zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB.

Ich beabsichtige ggf., von der nach Landesbauordnung gegebenen Möglichkeit des Ersetzens eines rechtswidrig versagten Einvernehmens Gebrauch zu machen. Entsprechend § 71 Absatz 4 LBauO M-V erhalten Sie vor Erlass des das Einvernehmen ersetzenden Bescheides die Möglichkeit, sich zu den für die Entscheidung maßgeblichen Tatsachen zu äußern. Ihre Rückäußerung erbitte ich bis zum

**20.04.2018.**

Erfolgt bis zum genannten Zeitpunkt keine Rückäußerung, ergeht der Bescheid nach Aktenlage.

Hinweise:

Die Anhörung kann innerhalb der oben genannten Frist in Schriftform oder im Rahmen eines vorher zu vereinbarenden persönlichen Gespräches erfolgen. Sollten Sie an einer mündlichen Anhörung interessiert sein, wenden Sie sich bitte an den zuständigen Sachbearbeiter zur Vereinbarung eines Termins.

Die Anhörung ist Bestandteil des bauaufsichtlichen Verfahrens und kein in sich selbständiger Verwaltungsakt. Sie kann deshalb nicht mit einem Rechtsbehelf angefochten werden.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag



Schilder

Sachbearbeiterin Bauplanung

---

Sehr geehrte Frau Schilder,

zur geplanten Nutzung des Doppelhauses mit 2 Ferienwohnungen möchte ich Ihnen in Abstimmung mit der Bauherrin folgendes mitteilen:

1. Die Nutzung des Hauses ist für 4 Gäste (einschließlich Kinder) je Ferienwohnung vorgesehen.
2. Je Ferienwohnung ist ein überdachter Stellplatz (Carport) vorgesehen (siehe Seite 2.1). Ein eventuell zweiter Pkw kann davor auf der befestigten Carportzufahrt abgestellt werden. Die Präzisierung der Stellplätze erfolgt auf dem Lageplan im Rahmen der Genehmigungsplanung.
3. Es gibt keine hotelartigen Angebote. Das Ferienhaus ist für Selbstverpflegung ausgelegt. Entsprechend werden die Küchen ausgestattet.
4. Servicepersonal ist nicht vorgesehen. Die Endreinigung erfolgt als Dienstleistung.
5. Die Schlüsselübergabe an die Gäste und die Einweisung erfolgt durch die Bauherrin bzw. eine durch sie beauftragte Person.
6. Auf dem Grundstück steht den Gästen eine Terrasse auf der Nordwestseite des Gebäudes zur Verfügung.
7. In der Gebäudemitte ist ein befestigter Grillplatz vorgesehen.
8. Die Grundstücksoberfläche soll als Rasenfläche angelegt werden und kann dann hinter dem Gebäude auch als Sonnenliegefläche genutzt werden.
9. Ein Schwimmbaden oder Pool ist nicht vorgesehen.
10. Im Bereich der Rasenfläche in Hausmitte ist die Anlage eines Sandkastens geplant – ggf. nutzbar für beide Ferienwohnungen.

Ich hoffe, die Erläuterungen zum Ferienhauskonzept sind für eine abschließende Beurteilung ausreichend. Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

---