



Amt Crivitz Amt der Zukunft

Gemeinde Langen Brütz

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV LaB GV 194/22 Datum: 13.04.2022 Status: öffentlich
Gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag BA 211399 Umbau eines Wohngebäudes zu Ferienwohnungen Gemarkung Langen Brütz, Flur 1, Flst. 43/2 (Kleefelder Straße 16 A in Langen Brütz)	
Fachbereich: Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung Sachbearbeiter/-in: Frau Siraf	

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Sitzungstermin
Gemeindevertretung Gemeinde Langen Brütz (Entscheidung)	13.04.2022

Sachverhaltsdarstellung:

Auf o.g. Flurstück ist der Umbau eines Wohngebäudes zu 2 Ferienwohnungen geplant (sh. Antragsunterlagen).

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortschaft Langen Brütz und ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Nach § 34 (1) BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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 ist vorliegend der Fall.

Gemäß § 4 (1) Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Gemäß § 4 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO können ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Gemäß § 13 a BauNVO sind Ferienwohnungen Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet sind. Sie gehören in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben bzw. zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes.

Das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB ist bis zum 31.05.2022 erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen:

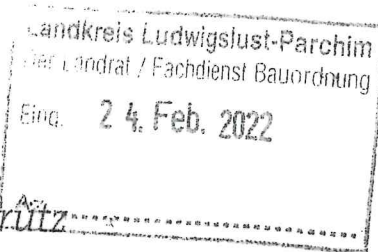
keine

Anlage/n:

Antragsunterlagen

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Langen Brütz erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag BA 211399 für den Umbau eines Wohngebäudes zu Ferienwohnungen auf dem Flst. 43/2 der Flur 1 in der Gemarkung Langen Brütz.



Vermietungskonzept des Ferienhauses in Langen Brütz

ZIELGRUPPE

Die Zielgruppe sind Golfurlauber und Familien. Wir konzentrieren uns auf die Zielgruppe Golfurlauber. Familien werden wir in der Nebensaison als Zielgruppe präferieren.

Der nah gelegene Golfplatz WINSTONGolf zieht viele Golfurlauber an. Die Ferienwohnungen sollen für individuelle Golfer, insbesondere Golfpärchen eingerichtet werden.

Die Golfurlauber haben die Möglichkeit die gastronomischen Einrichtungen von WINSTONGolf und Gut Vorbeck zu nutzen. Gut Vorbeck bietet täglich reichhaltiges Frühstück an und im Restaurant von WINSTONGolf werden Mittag- und Abendessen angeboten.

Der Golfurlauber verbringt erfahrungsgemäß den ganzen Tag auf der Golfanlage.

BUCHUNGEN & BEWIRTSCHAFTUNG

Die Ferienwohnungen sollen wochenweise vermietet werden, als geeigneter Wechseltag ist der Freitag vorgesehen.

Die Buchungen werden zentral über ein externes Buchungsbüro erfolgen. Der gesamte An- und Abreiseprozess soll digitalisiert abgewickelt werden. Check-In und Check-Out kann durch den Urlauber eigenständig vorgenommen werden.

Als Ansprechpartner vor Ort können sich unsere Gäste vertrauensvoll an die Rezeption des Hotel Gut Vorbeck wenden.

Die Anreise erfolgt freitags zwischen 15.00 und 18.00 Uhr. Die Abreise erfolgt freitags zwischen 8.00 und 11.00 Uhr.

Es findet keine traditionelle Schlüsselübergabe statt. Die Gäste erhalten vorab per E-Mail einen Zugangscode, mit dem sie die Tür öffnen.

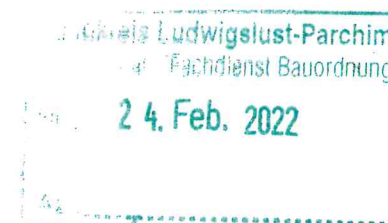
Den Mietern sind bei Vertragsabschluss und Unterzeichnung die Hausordnung und Ruhezeiten bekannt. In den Ferienwohnungen liegen übersichtlich gestaltete Entsorgungspläne des Landkreises aus. Es wird auf die Nutzung von Restmülltonnen und weiteren Abfallsystemen verwiesen. Bioabfälle werden ebenfalls über die Biotonne entsorgt.

Der gesamte Entsorgungsprozess des Hausmülls wird durch den Vermieter gewährleistet.

Aufgrund der aktuellen Situation erfolgt die Endreinigung der Mietobjekt durch ein zertifiziertes Reinigungsunternehmen tagsüber zwischen 11.00 und 15.00 Uhr (an Werktagen) unter Einhaltung der geltenden Hygienevorschriften.

Jeder Feriengast hat die Möglichkeit, die großzügige Anlage zu nutzen und sich frei zu bewegen. Wir gehen von einer Nutzung wie im privaten Bereich aus. Das bedeutet, Feriengäste dürfen grillen und auch in angemessener Lautstärke bis 22:00 Uhr den Außenbereich nutzen.

Das Grundstück ist sehr weitläufig angelegt, so dass man pro Wohnung individuelle Sitzmöglichkeiten schaffen kann. Es werden ebenfalls Sitzmöglichkeiten am Ende des Grundstücks geschaffen, somit ist eine Entzerrung möglich.



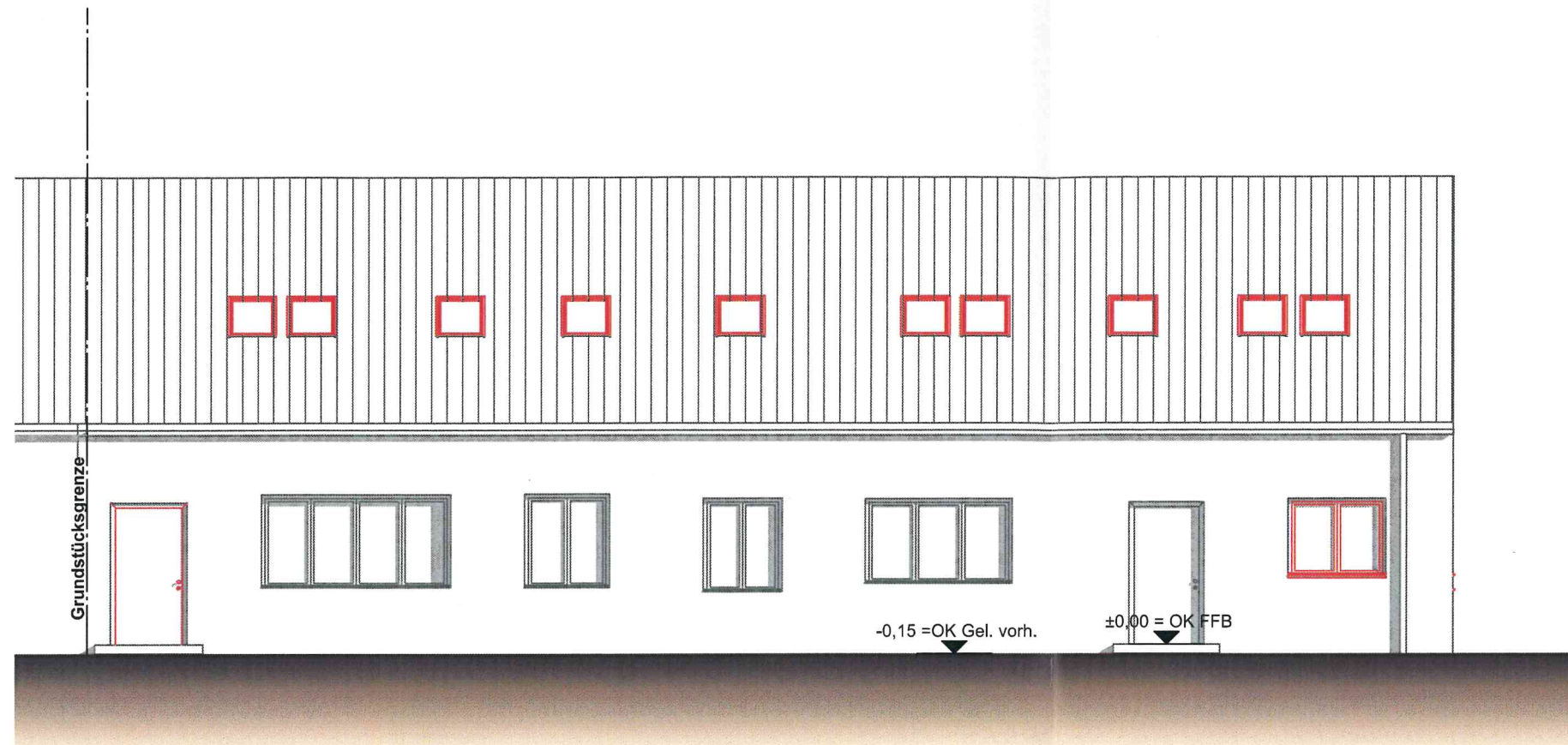
Aus Rücksichtnahme werden, zum Lärmschutz und zur Konfliktvermeidung, Terrassen und sonstige Aufenthaltsmöglichkeiten nicht direkt an die Grundstücksgrenzen gebaut.

Es ist geplant, in Gesprächen mit direkt angrenzenden Nachbarn (Kleefelder Str. 16,) eine einvernehmliche Lösung zum Sicht- und Lärmschutz (Pflanzung von Hecken oder Sichtschutzzäunen) zu finden. Die Umsetzung erfolgt aus naheliegenden Gründen jedoch erst zum Zeitpunkt der Genehmigung des geplanten Bauvorhabens.

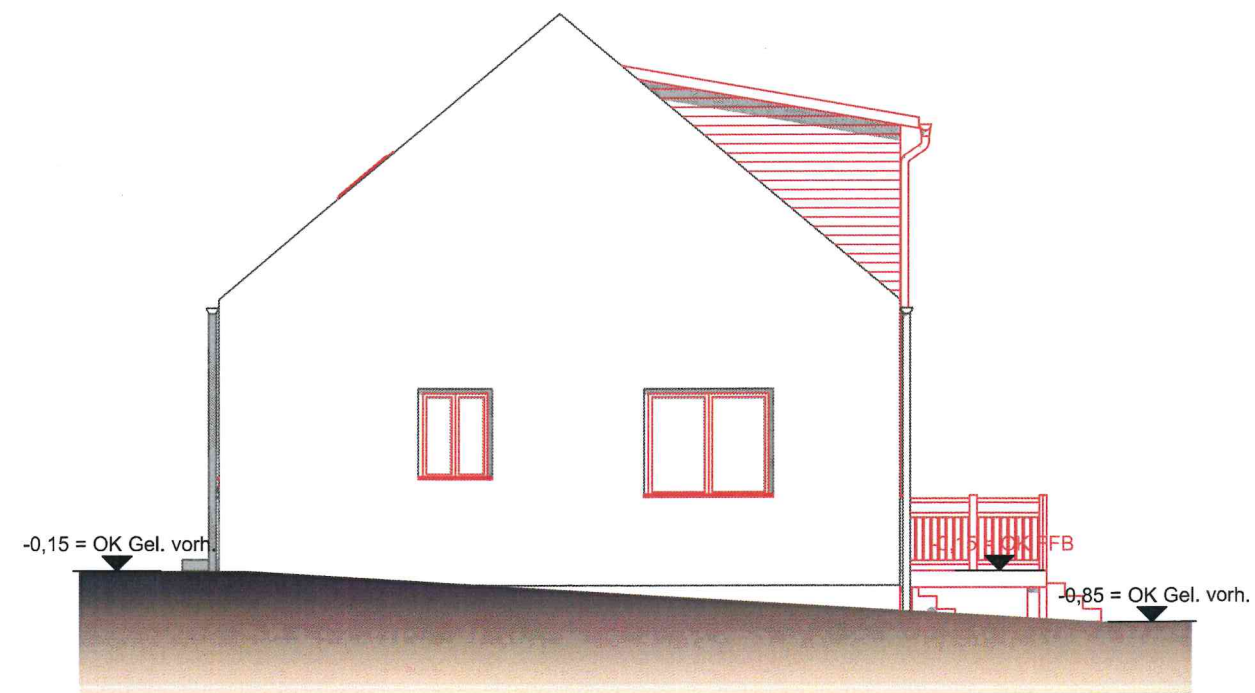
Dem Feriengast stehen Stellplätze für die eigenen Fahrzeuge auf dem Hof zur Verfügung, eine Störung des Verkehrs ist daher nicht zu befürchten. Anwohner werden deren Parkmöglichkeiten nicht strittig gemacht.

Von einer exakten Aussage zur Auslastung an Vermietungen und Übernachtungsgästen nehmen wir derzeit Abstand - diese wäre rein hypothetisch. Wir gehen jedoch von einer guten bis sehr guten Auslastung nach Fertigstellung aus, wobei der Focus anteilig eher auf dem Golfer (70%) und erst dann bei der Familie (30%) liegt.

Sollten Fragen Ihrerseits unbeantwortet geblieben sein, setzen sie sich gerne mit uns in Verbindung.



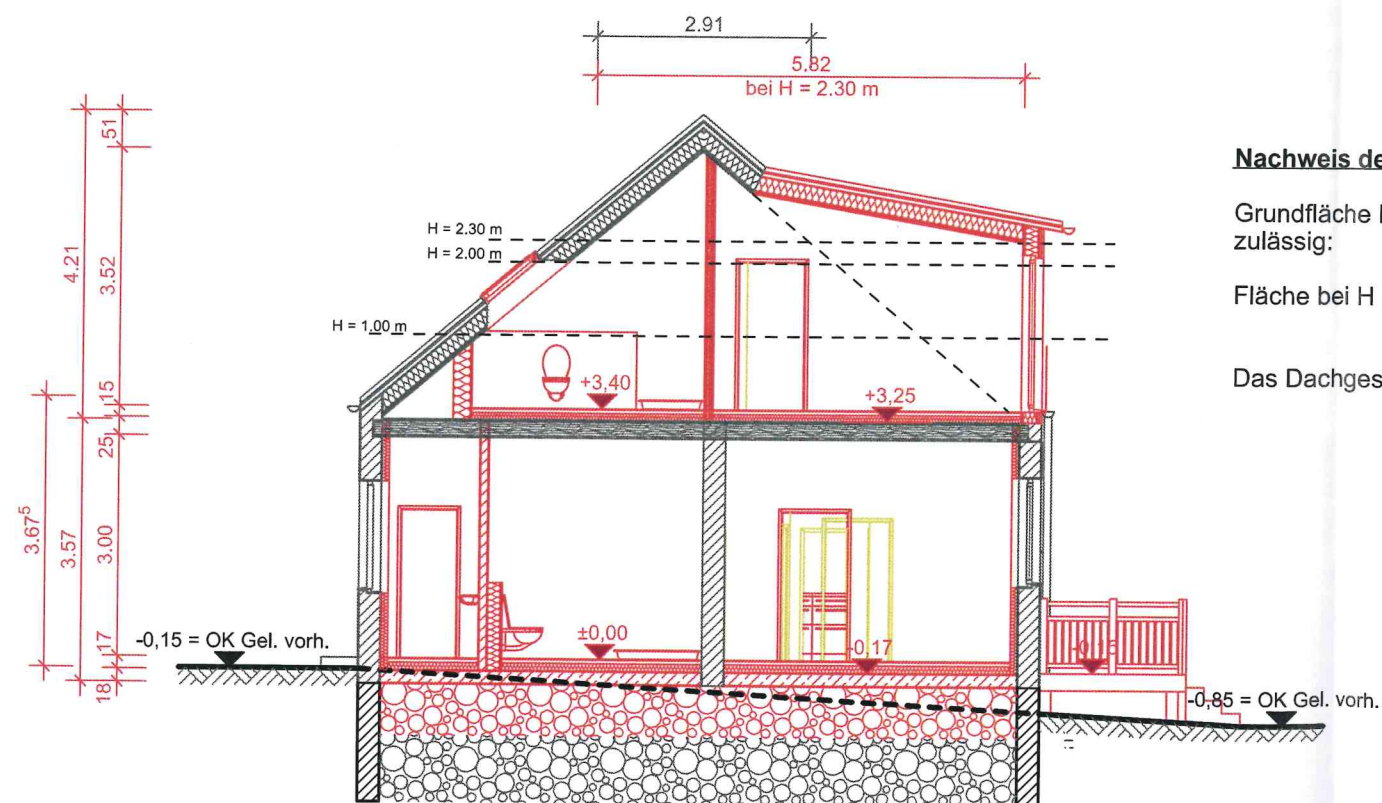
Ansicht Nord - Ost



Ansicht Nord - West



Ansicht Süd - West



Schnitt A - A

Nachweis der Geschossigkeit:

Grundfläche Dachgeschoss:	21,75 m * 9,30 m	=	202,27 m ²
zulässig:	202,27 m ² * 2/3	=	134,85 m ²
Fläche bei H = 2.30 m:	21,75 m * 2,915 m + 18,16 m * * (5,82 m - 2,91 m)	=	116,14 m ² < 134,85 m ²

Das Dachgeschoss ist **kein** Vollgeschoss