

Beschlussvorlage Gemeinde Bad Kleinen		Vorlage-Nr: VO/GV08/2014-1306
Federführend: Bauamt		Status: öffentlich
		Aktenzeichen:
		Datum: 22.04.2014
		Einreicher: Bürgermeister
Einvernehmen zur Voranfrage zur Sanierung, Instandsetzung und Erweiterung d. ehem. Bahngebäudes, Gemarkung Gallentin, Flur 1, Flurstück 136/6, Antragsteller: O. Jenß		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	07.05.2014	Ausschuss für Bau-, Verkehrsangelegenheiten und Umwelt Bad Kleinen
Ö	14.05.2014	Gemeindevertretung Bad Kleinen

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Bad Kleinen beschließt das Einvernehmen zur Sanierung, Instandsetzung und Erweiterung des ehem. Bahnwärterhauses am „Schwarzen See“, Flurstück 136/6, Flur 1, Gemarkung Gallentin zu erteilen.

Sachverhalt:

Das ehem. Bahnwärterhaus liegt postalisch im Einzugsgebiet der Gemeinde Zickhusen. Das Grundstück mit dem Gebäude liegt an der B 106 und der Bahnstrecke Richtung Lübeck. Der Antragsteller möchte die oben genannten Maßnahmen durchführen und das Haus zum Wohnen umbauen. Durch den Umbau soll das Erscheinungsbild des Bahnwärterhauses, dass für die ländliche Gegend typisch war erhalten bleiben. Es soll ein ca. 10m² großer Anbau an der Feldseite erfolgen.

Anlage/n:

Luftbild, Flurkarte, Anlage 1 und 2 des Antrages, nachgereichter Lageplan

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	



1 : 2000

Gemarkung Gallentin, Wendisch Rambow, Zickhusen



Auszug aus der Liegenschaftskarte Nordwestmecklenburg

Gemarkung: 130359 / Gällentin

Flur: 1

Maßstab ca. 1:1000

Kartengrundlage: Fachdatenbank ALK im KGIS NWM
Die Datenausgabe erfolgte digital als PDF-Datei.

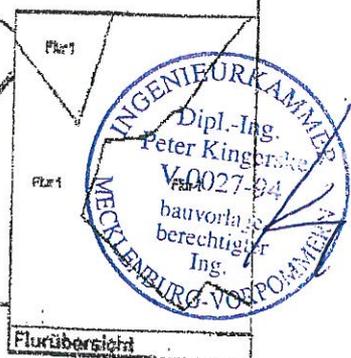
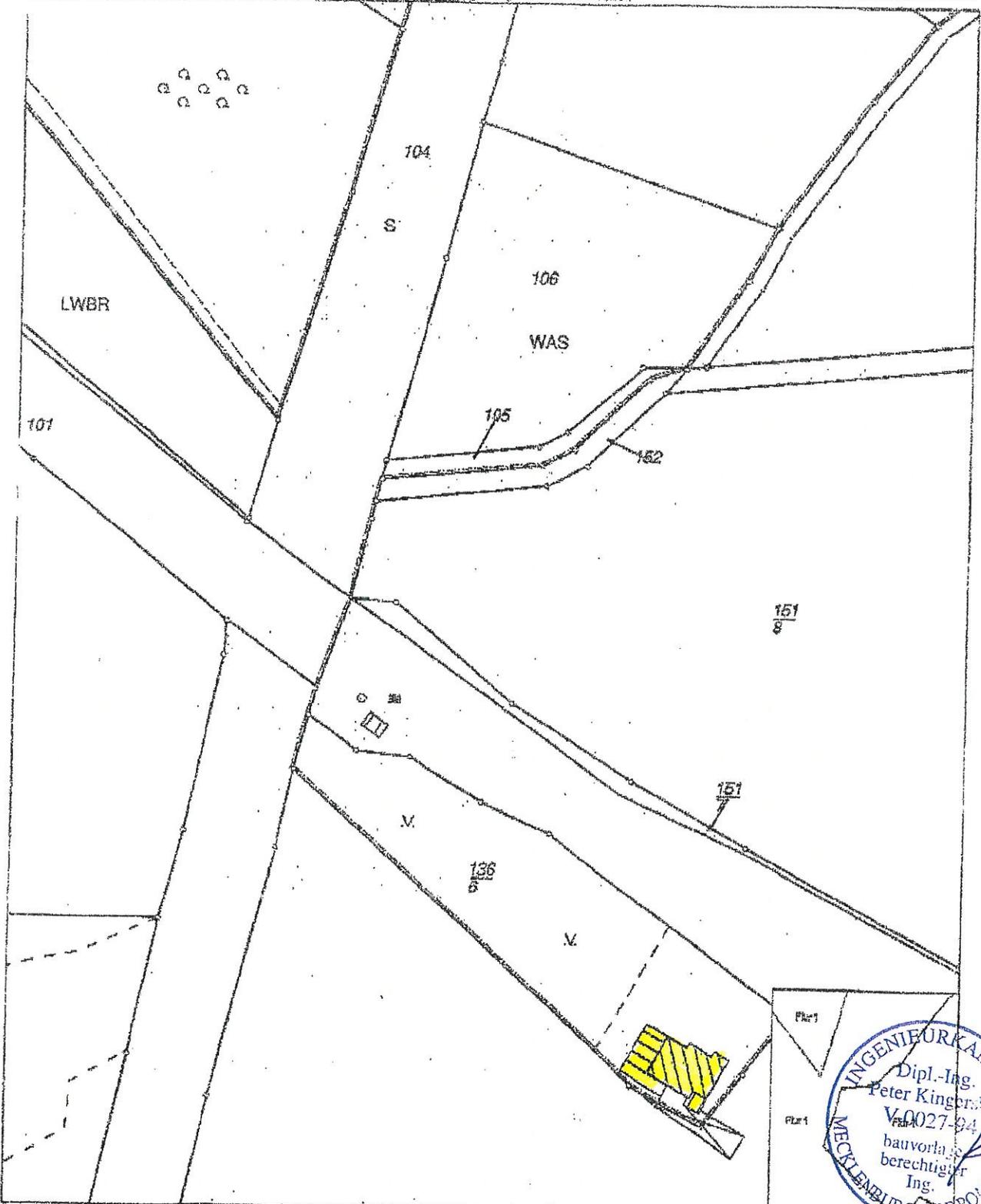
*Olat Jenß
Großer Moor 5
13055 Schwerin*



27.02.14

Wismar, den 26.02.2014

Landkreis Nordwestmecklenburg
Die Landrätin
Kataster- und Vermessungsamt
Rostocker Straße 76
13870 Wismar



Vervielfältigungen nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet / Bei Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG MV vom 16.12.2010, § 42 Abs. 5, 51a). Der Datenauszug wurde nicht geprüft. Die Darstellungen sind aus dem Originalmaterial abgelesen und weisen daher Ungenauigkeiten auf. Die Karte ist somit nur bedingt für technische Anforderungen geeignet.



Anlage 1 zum Antrag auf Vorbescheid (§ 75 LBauO M-V)

Antragsteller: Olaf Jenß, Großer Moor 5, 19055 Schwerin
Baugrundstück: Wismarsche Straße 16, 19069 Zickhusen
Gemarkung: 130359 / Gallentin, Flur: 1, Flurstück: 136/6

Bestand: Bahnwärterhaus

Nutzung Bestand: Leerstand
Nutzung geplant: Wohnhaus

Anmerkungen zur Bauvoranfrage

Das vorhandene Bahnwärterhaus wurde an der Kreuzung von Eisenbahnen und Straßen (B106) errichtet, damit die zuständigen Bahnbediensteten, umgangssprachlich die so genannten „Bahnwärter“, unmittelbar neben ihrem Arbeitsplatz wohnen konnten.

Heute werden Schranken, Signale und Weichen in der Regel von einem Stellwerk aus fernbedient, so dass der Dienst am Bahnwärterhaus der Vergangenheit angehört. Die noch vorhandenen Bahnwärterhäuser sind ein Zeugnis der früheren Nutzung und es gibt genügend Beispiele, bei denen diese Gebäude durch den Verkauf in private Hand zu Einfamilien- oder Wochenendhäusern umgebaut wurden.



Der oben benannte Antragsteller möchte dieses Gebäude kaufen, die Gebäudestruktur erhalten und im Zuge von Sanierungs- und Umbaumaßnahmen das Bahnwärterhaus zu einem Wohnhaus umbauen.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich. Nach Baugesetzbuch § 35 - „Bauen im Außenbereich (2) können Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.“

Die Erschließung ist durch die bisherige Nutzung des Gebäudes gesichert. Durch die Sanierung und Instandsetzung des Gebäudes werden nach unserer Ansicht keine öffentlichen Belange beeinträchtigt.

Die Umnutzung/Ausbau zu Wohnzwecken ist auch möglich, wenn nach BauGB § 35 (4) 4 „die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwertes dient,“



Individuelle Konzeptionen und Planungen im
Denkmalpflege-, Sanierungs- und Neubaubereich

Entwurf-Planung-Ausschreibung-Bauüberwachung
Sicherheitskoordinierung gem. BaustellVO
Luftdichtigkeitsprüfungen an Gebäuden
Barrierefreies Planen und Bauen
Brandschutzplanungen

Anlage 2 zum Antrag auf Vorbescheid (§ 75 LBauO M-V)

Antragsteller: Olaf Jenß, Großer Moor 5, 19055 Schwerin
Baugrundstück: B106, 19069 Zickhusen
Gemarkung: 130359 / Gallentin, Flur: 1, Flurstück: 136/6



Dip.-Ing. Peter Kingerske 26.02.2014

Entwurfsverfasser Datum

Unterschrift



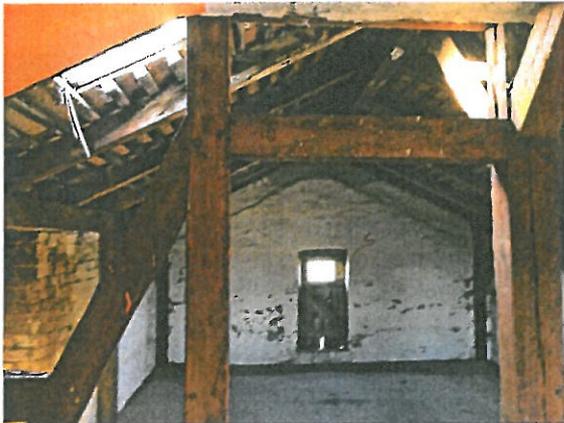
Olaf Jenß 26.02.2014

Bauherr Datum

Unterschrift

Durch den Umbau des Bahngebäudes wird gewährleistet, dass das für die ländliche Gegend in Mecklenburg Vorpommern typische Bahnwärterhaus als Erscheinungsbild erhalten bleibt und vor dem Verfall geschützt wird.

Ein ca. 10 m² großer eingeschossiger Anbau (an der Feldseite) soll die Grundfläche im Erdgeschoss um ca. 50 m² vergrößern. Die Kubatur der Straßenansicht wird nicht verändert. Um die typische Ansicht (Verblendmauerwerk) des alten Bahngebäudes zu erhalten wird mit einer Innendämmung gearbeitet.



Dachgeschoss



Straßenansicht

Im Obergeschoss soll das Schlafzimmer in Kombination mit einem Ankleidezimmer ausgebaut werden. Im Erdgeschoss ist das Wohn- und Esszimmer, das Bad, die Küche und ein Hauswirtschaftsraum geplant.

Dip.-Ing. Peter Kingerske 26.02.2014

Entwurfsverfasser

Datum



Unterschrift

Olaf Jenß

26.02.2014

Bauherr

Datum

Unterschrift

