Beschlussvorlage Gemeinde Bad Kleinen Federführend: Bauamt	Vorlage-Nr: VO/GV08/2009-285 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 02.02.2009 Einreicher: Bürgermeister

Antrag auf Aufstockung eines Wohnhauses und Überdachung eines Garagenaufbaus auf dem Flurstück 269/83, Flur 1, der Gemarkung Bad Kleinen

Beratungsfolge:

Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	04.02.2009	Gemeindevertretung Bad Kleinen

Beschlussvorschlag:
Die Gemeindevertretung stimmt dem Antrag auf Aufstockung eines Wohngebäudes und Überdachung des Garagenaufbaus auf dem Flurstück 269/83, Flur 1, der Gemarkung Bad Kleinen, zu.

Sachverhalt:
Die Familie Stern-Flemming stellt einen Antrag auf Aufstockung eines Wohngebäudes und Überdachung des Garagenaufbaus auf dem Flurstück 269/83, Flur 1, der Gemarkung Bad Kleinen.

Da der im letzten Jahr von der Familie Stern-Flemming gestellte Bauantrag zur Aufstockung eines Wohngebäudes auf oben genanntem Flurstück mit Schreiben vom 15.07.2008 vom Landkreis genehmigt, der Bauantrag zur Aufstockung einer Garage wiederum mit Schreiben vom 05.01.2009 abgelehnt worden ist und die Genehmigung beider Anträge für das zukünftige Wohnheim der Familie sehr wichtig ist, hat diese eine Umplanung für beide Maßnahmen vorgenommen (siehe Anlage).

Die Unterlagen hierzu sind am 12.01.2009 im Bauamt eingegangen und wurden kurzfristig als Änderung zur Tagesordnung ohne Beschlussvorlage im Bauausschuss am 15.01.2009 aufgenommen und beraten. Auf Grund dessen, dass es bis dato versäumt worden ist eine Beschlussvorlage anzufertigen, wurde dieser Punkt somit nicht in die Tagesordnung der darauf folgenden Gemeindevertretersitzung am 04.02.2009 aufgenommen. Eine Vertagung dieses Antrages in die nächste Gemeindevertretersitzung am 25.03.2009 hätte eine Verfristung des Einvernehmens zur Folge.

Anlage/n:
Anschreiben / Vorhabensbeschreibung
Foto Bestand / Foto genehmigte Fassung
Fotos überplante Fassung

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	

Astrid Stern-Flemming und Egon Flemming
Seeweg 1
23996 Bad Kleinen

Gemeinde Bad Kleinen
Bürgermeister Herr Hans Kreher
Gemeindevertretung

23996 Bad Kleinen

Bauvorhaben Seeweg 1
Aufstockung Bestandsgebäude und Überdachung Garagenaufbau

Bad Kleinen, 2009-01-12

Sehr geehrter Bürgermeister, sehr geehrte Gemeindevertretung,

Ihre Zustimmung zur Aufstockung unseres Wohnhauses haben wir erfreut im vergangenen Jahr erhalten. Leider ist uns die Überdachung der Garage für uns unverständlich versagt worden.

Da uns die Genehmigung beider Anträge für das zukünftige Wohnheim unserer Familie sehr wichtig ist, möchten wir die Gelegenheit nutzen, mit einer Umplanung der Gesamtmaßnahme uns erneut an Sie zu wenden, um gemeinsam eine Lösung zu finden.

Positive Vorgespräche mit dem stellvertretenden Leiter des Kreisbauamtes, Herr Harmus, hat es hierzu bereits gegeben. Sehr wichtig ist es uns allerdings im Vorfeld mit unserer Gemeindevertretung ein Einvernehmen zu erreichen.

Für die Aufstockung des Wohnhauses planen wir nun eine deutliche Reduzierung der Neubaumasse im Dachgeschoss. Die Höhe zur genehmigten Baumaßnahme wir reduziert durch die umläufige Einziehung des Dachgeschosses wirkt dieses kleinteiliger und fügt sich somit wesentlich besser in das Gesamtbild der näheren Bebauung ein.
Auf die Errichtung des genehmigten Schwimmbades in einer Neubebauung zur Seeseite verzichten wir.

...

Seeweg 1
23996 Bad Kleinen

Telefon, beruflich: (03841) 32 89 00
Telefon, privat: (0174) 17 32 032
E-Mail: astrid.stern@gmx.de

Da auf der vorhandenen Garage bereits die umläufigen Mauern vor langer Zeit erbaut wurden, bezieht sich unser Antrag lediglich auf die Überdachung dieser Mauern, welche durch ein begrüntes Dach sich harmonisch in die darüber befindliche Begrünungszone einbettet. Die Verglasung der Front zur Seeseite stellt nach unserer Auffassung eher ein geschlossenes Bild einer Bebauung dar – entgegen den zurzeit vorhandenen Mauerstümpfen.
Mit unserer Nachbarin Frau Dreier steht volle Übereinstimmung zu dieser Überdachung, welches bereits durch erteilte Baulasten erklärt wurde. Hier sind besonders gute nachbarschaftliche Beziehungen entstanden durch die gemeinsam spielenden Kinder beider Familien.
Die Nutzung des entstehenden Raumes über der Garage soll eine Abstellmöglichkeit für die Gartenmöbel und die Aufstellung unserer Tischtennisplatte darstellen.

Nochmals erklären wir hier verbindlich, dass dort kein Wohnraum entstehen wird!

Um das gestalterische Bild des Grundstückes von der Seeseite wesentlich zu verbessern, sind wir bereit, den vorhandenen Carport, der die Gesamtsicht auf die Grünfläche des Grundstückes verhindert, zurückzubauen.

Vor Abgabe des neuen Bauantrages in Grevesmühlen wäre uns sehr daran gelegen, eine Entscheidung nach beidseitiger Interessenlage mit Ihnen zu finden.

Sehr gern stehen wir hierzu jederzeit für persönliche Gespräche zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

Astrid Stern-Flemming
Egon Flemming

Seeweg 1
23996 Bad Kleinen

Telefon, beruflich: (03841) 32 89 00
Telefon, privat: (0174) 17 32 032
E-Mail: astrid.stern@gmx.de

Bauherren: Astrid Stern Flemming und gon Flemming

Grundinstandsetzung / Erweiterung
Wohnhaus Stern / Flemming in Bad Kleinen

Städtebauliche Beurteilung

In Ermangelung eines rechtgültigen Bebauungsplanes sind Baumaßnahmen auf der Grundlage des §34 BauGB (Zulässigkeit von innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Gem. §34 (1) ist ein Bauvorhaben innerhalb.... 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.

Gem. §34 (3a) dürfte vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach (1) Satz 1 im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

1. der Erweiterung , Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken dient,
2. städtebaulich vertretbar ist und
3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die nähere Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen und ausgesprochen heterogenen Wohnhausstruktur, die seeseitig fast pittoreske Züge aufweist und geprägt ist von kleinteiligen und überwiegend auch als Anbauten zu definierenden Erweiterungsbauten.

Insbesondere vor diesem Hintergrund ist geplant, die aus familiären Gründen erforderliche Erweiterung des Wohnhauses den ortsbildtypischen Gegebenheiten anzupassen.
Dabei wurden nach Analyse der näheren Umgebung die Proportionen der nachbarlichen Fassadenflächen und prägender Bauteile zeitgemäß interpretiert.

Dies kann in der vorgefundenen Maßstäblichkeit mit einem Satteldach nicht gelingen, welches zudem wesentlich höher wäre und zudem mit – seeseitig - schrägen Giebelfenstern ein wiederum neues und untypisches Element einbringen würde.
Zudem wäre ein – genehmigtes – Satteldach mit seiner Großstruktur städtebaulich nicht angemessen. Es ist daher in einem weiteren Planungsschritt die Reduzierung des Bauvolumens als auch der Firsthöhe untersucht worden.

Mit der neuen LBauO M-V ist die alte Definition des Staffel- oder Dachgeschosses nicht mehr gültig
Gem. §87 LBauO M-V (Übergangsvorschriften) gilt nunmehr als Vollgeschoss, wenn die Grundfläche des jeweiligen Geschosses (entgegen der bisherigen Regelung des darunter liegenden Geschosses) von mindestens 2/3 der Grundfläche unter 2,30m lichte Raumhöhe misst.
Eine alleinige Verkleidung auf die zulässige Raumhöhe widerspricht nach dem OVG M-V dem Inhalt der Vorschrift und ist nicht zulässig.

Mit der v.g. Definition und Untersuchung der näheren Umgebung ist für die Zulässigkeit des Bauvorhabens allerdings unerheblich, ob es sich an dieser Stelle um eine Ein- oder Zwei-Geschossigkeit handelt.

Die landseitig prägende Bebauung in der näheren Umgebung weist zudem - wegen der Häufigkeit neuerer Wohnhäuser - eine nicht mehr als Ausnahme geltende Zwei-Geschossigkeit auf. Diese Neubebauung ist – auch wenn es sich dabei um ein gesondertes B-Plangebiet handelt – im vorliegenden Fall in die Bewertung der näheren Umgebung einzubeziehen.

Wohnhaus
Mit dem vorliegenden Entwurf gelingt es, das Obergeschoss in der Fläche zu reduzieren, die genehmigten Abstandsflächen nicht zu überschreiten, die landseitig etwas unstrukturierten Anbauten (auf eigenem Grundstück) städtebaulich, gestalterisch und konstruktiv überzeugend zu integrieren.
In dem städtebaulich vorhandenen Kontext ist es unerheblich, dass es sich bei dem Staffelgeschoss erst mit der neuen LBauO M-V um ein Vollgeschoss handelt, wenn die lichte Höhe des Staffelgeschosses auch bei mehr als 2/3 der Geschossfläche höher als 2,30m misst. Vielmehr ist dem Sachverhalt Vorrang einzuräumen, dass sich die Baumasse des beantragten Staffelgeschosses gegenüber eines genehmigten Satteldaches sowohl im Volumen und zudem in der Höhe ganz erheblich reduziert.

Von einer Platzierung der Fenster im Sinne eines Schutzes der jeweiligen nachbarlichen Privatsphäre ist im eigenen Interesse Sorge getragen.

Auf Grund der o.g. Definitionen ist das Bauvorhaben aus Sicht des Unterzeichners im Einklang mit dem §34 BauGB (1) und (3a) genehmigungsrechtlich zulässig.

Es fügt sich mit seinem – gegenüber der mit Satteldach genehmigten Baumaßnahme – reduzierten Volumen und seinem sauber strukturierten Bauvolumen, welches einen ausgeprägten, wenn auch zeitgemäßen Wohnhauscharakter hat, sehr gut in die nähere Umgebung ein.

Carport
Ferner ist beabsichtigt, den parallel zum Seeweg liegenden Carport ersatzlos zurückzubauen, um den begrünten Hang frei zu legen.

Garage
Die sich oberhalb der Garage befindenden 3-seitigen dachlosen Einfriedungswände sollen ein extensiv begrüntes Dach sowie zum Seeweg eine attraktive sprossengeteilte Verglasung erhalten.
Der so entstehende Raum dient als Abstellraum für Gartenmöbel und Tischtennisplatte.

Die vorliegenden nachbarlichen Zustimmungen zu der Überdachung des Abstellraumes oberhalb der Garage unterstützen den planerischen Ansatz, auch zum Seeweg ein städtebaulich ausgewogenes Ensemble zu schaffen, das in abgemessener Formensprache die Kleinteiligkeit der unmittelbar angrenzenden Nachbarschaft aufnimmt, ohne sich weder unangemessen zurück zu nehmen noch die nachbarlichen Architekturen zu majorisieren.

Vielmehr wurde mit den geplanten Umbauten Erweiterungen versucht, dem *genius loci* mit viel Einfühlungsvermögen maximal zu entsprechen.

Bad Kleinen
5. 1. 2009

02/03/2025

02/03/2025

02/03/2025