

Beschlussvorlage**VFA/2737/2020/GBE****Beschluss der Gemeindevertretung Bentwisch über die Voranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Flurstück 40/11 der Flur 1 Gemarkung Bentwisch**

| | |
|---|------------------------------|
| Amt/Aktenzeichen: Finanzabteilung / VA - EFH Bewi, Fl.1 Flst. | Erstellungsdatum: 29.10.2020 |
| Verfasser: Ines Patza | Status: öffentlich |

| | |
|-------------------|------------------------------|
| Beratungsfolge: | |
| Datum der Sitzung | Gremium |
| 11.11.2020 | Bauausschuss Bentwisch |
| 14.01.2021 | Arbeitsberatung Bentwisch |
| 21.01.2021 | Arbeitsberatung Bentwisch |
| 28.01.2021 | Gemeindevertretung Bentwisch |

Sachverhalt:

Der Gemeindevertretung Bentwisch liegt im Rahmen der Beteiligung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde nach § 36 BauGB, die Voranfrage zum Neubau eines EFH auf dem Flurstück 49/11 der Flur 1 Gemarkung Bentwisch zur Stellungnahme vor.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Vorhabenstandort liegt zwischen dem Wohnhaus auf dem Flurstück 41/13 und dem im Jahr 2019 genehmigten Nebengebäude zu Abstellzwecken, welches nach § 35 BauGB (Außenbereich) durch den Landkreis genehmigt wurde.

Durch diese Konstellation ist eine Baulücke entstanden, die durch den Antragsteller mit dem geplanten Wohnhaus geschlossen werden soll.

Zwar befinden wir uns bauplanungsrechtlich immer noch im Außenbereich, da Nebengebäude nicht den Bebauungszusammenhang begrenzen, allerdings würde eine Zustimmung keine weitere Ausuferung in den Außenbereich nach sich ziehen, sondern eher die Abrundung des Bereiches in Bezug auf das genehmigte Nebengebäude bedeuten.

Ebenso ist eine negative Vorbildwirkung nicht zu erwarten, da ein vergleichbarer Lückenschluss im Umfeld nicht vorhanden ist.

Nach § 35 (2) BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Als ein wesentlicher öffentlicher Belang ist gemäß § 35 (3) BauGB der Flächennutzungsplan. Dieser weist in diesem Bereich Mischgebietsfläche aus.

Das Hinzukommen eines weiteren Wohnhauses ändert aus Sicht der Verwaltung nichts an der durch Wohnen und Gewerbe geprägten Mischnutzung. Die Erschließung ist durch Wegerechte gesichert. Bauplanungsrechtlich kann damit dem Vorhaben aus Sicht der Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Stellungnahme des Bauausschusses:

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung mit 9 Ja-Stimmen dem Antrag zuzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Bentwisch beschließt im Rahmen der Beteiligung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde nach § 36 BauGB, der Voranfrage zum Neubau eines EFH auf dem Flurstück 49/11 der Flur 1 Gemarkung Bentwisch aus bauplanungsrechtlicher Sicht nach § 35 (2) BauGB das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Das Vorhaben widerspricht nicht dem öffentlichen Belang des Flächennutzungsplanes, der in diesem Bereich Mischgebietsfläche ausweist. Auch ändert sich durch das Hinzukommen eines Wohngebäudes der deutlich gewerblich durchmischte Gebietscharakter nicht.

Da sich der Vorhabenstandort als eine „Lücke“ darstellt, ist eine weitere Ausuferung in den unbeplanten Bereich nicht gegeben. Ebenso lässt sich mangels Vergleichsfälle keine negative Vorbildwirkung aus einer Zustimmung ableiten.

Anlage/n

Übersichtspläne 2737