

Beschlussvorlage**VBE/2775/2021/GBE****Beschluss der Gemeindevertretung Bentwisch über die Voranfrage zur Errichtung eines Doppelhauses oder 2 EFH auf dem Flurstück 44/8 der Flur 4 Gemarkung Bentwisch**

Amt/Aktenzeichen: BuE / VA Neubau 2 WE Flst. 44/8, Flur 4	Erstellungsdatum: 27.01.2021
Verfasser: Ines Patza	Status: öffentlich

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
10.02.2021	Bauausschuss Bentwisch
04.03.2021	Gemeindevertretung Bentwisch

Sachverhalt:

Der Gemeindevertretung liegt im Rahmen der Beteiligung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde die Voranfrage:

Ist der Neubau eines zweigeschossigen Doppelhauses mit Satteldach oder der Neubau von zwei zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit Satteldach auf dem Flurstück 44/8 der Flur 4 Gemarkung Bentwisch bauplanungsrechtlich zulässig?
zur Stellungnahme vor.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf Grund der sich mittlerweile verfestigende Bebauung in 2. und teilweise 3. Reihe, beurteilt sich das Vorhaben aus Sicht der Verwaltung nach § 34 BauGB; Bauen im Innenbereich.

Danach hat es sich Art – hier Wohnen, Maß – hier Anzahl der Wohneinheiten und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen und – die Erschließung muss gesichert sein.

Derzeit wird das Grundstück über das angrenzende Flurstück 44/7 der Flur 4 Gemarkung Bentwisch angefahren.

Im Antrag ist die Erschließung mittels einer 3,50m breiten Auffahrt an der nordöstlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 44/8 geplant.

Die Auffahrt endet jedoch direkt in einer öffentlichen, bepflanzten Grünfläche,

Das bedeutet, die Erschließung des Grundstückes ist derzeit als nicht gesichert anzusehen, was per se zu einer Ablehnung des Vorhabens führen würde.

Die Verwaltung empfiehlt daher für das Vorhabengrundstück eine Sondernutzungserlaubnis zur Anbindung des Grundstückes an die Stralsunder Straße zu erteilen.

Bedingung für die Zustimmung wäre

1. Die Zufahrt zum Vorhabengrundstück ist nur über die vorhandene Auffahrt von der Stralsunder Straße aus zum Grundstück Stralsunder Straße 22 gestattet,
2. Die Zufahrt zum Vorhabengrundstück kann von der Fahrbahn aus gesehen, nach dem Gehweg zum Vorhabengrundstück abschnellen, und das Grundstück erschließen.
3. Das Pflanzdreieck vor dem Vorhabengrundstück ist so wieder herzustellen, dass die Einsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum jederzeit möglich ist. Der Antragsteller und/oder dessen Rechtsnachfolger tritt in die Verpflichtung ein, den Bereich zwischen Vorhabengrundstück und Gehweg auf Dauer unentgeltlich zu pflegen.

Im Übrigen gelten die üblichen Regelungen einer Sondernutzungserlaubnis.

Zwar liegt ein Antrag auf Pachtung der gemeindlichen Grünfläche zur Schaffung einer Auffahrt und zur Pflege der gemeindlichen Grünflächen in der Abteilung Liegenschaften vor, jedoch sollte die Gemeinde zwingend die oben beschriebenen Modalitäten für die herzustellende Auffahrt definieren.

Unter dieser Maßgabe der Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte über das Flurstück 42 der Flur 4 Gemarkung Bentwisch wäre die Erschließung als gesichert anzusehen.

Angefragt werden die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von 3 Bebauungsvarianten

Variante 1

Errichtung eines Doppelhauses in Höhe des Wohnhauses 22 b (Flurstück 44/5 Flur 4 Bentwisch)

Variante 2

Errichtung von 2 Einfamilienhäusern

Variante 3

Errichtung eines Einfamilienhauses in Höhe des Wohnhauses 22 b (Flurstück 44/5 Flur 4 Bentwisch)

Die Verwaltung empfiehlt den Varianten 1 und 3 das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Bei der Variante 2 ist die Flurstücksbreite im Bereich des 1. geplanten Wohnhauses zwar ca. 14 m, auf Grund der geplanten Zufahrt von 3,50 m für den hinteren Bereich und einer einzuhaltenden Abstandsfläche grenzt das fordere Gebäude direkt an die Zufahrt an und hat keinen eigenen Freiraum.

Und, betrachtet man das nähere Umfeld, gibt es zwar eine relativ dichte und enge Bebauung, jedoch nicht so extrem.

Sollten zwei Gebäude errichtet werden, sollte hier eine andere Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück gesucht werden.

Stellungnahme des Bauausschusses:

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung mit 8 Ja, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen Den Varianten 1 und 3 zuzustimmen und damit gemäß Beschlussvorschlag das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Bentwisch beschließt im Rahmen der Beteiligung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde der Voranfrage:

Ist der Neubau eines zweigeschossigen Doppelhauses mit Satteldach oder der Neubau von zwei zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit Satteldach auf dem Flurstück 44/8 der Flur 4 Gemarkung Bentwisch bauplanungsrechtlich zulässig?

für die Varianten 1 und 3 das gemeindliche Einvernehmen unter der Voraussetzung der Sicherung der Erschließung nach § 34 BauGB zu erteilen.

Hinsichtlich der Erschließung stellt die Gemeindevertretung ihre Zustimmung für eine vom Antragsteller noch zu beantragende Sondernutzungserlaubnis mit folgenden Bedingungen wie folgt in Aussicht:

1. Die Zufahrt zum Vorhabengrundstück ist nur über die vorhandene Auffahrt von der Stralsunder Straße aus zum Grundstück Stralsunder Straße 22 gestattet.
2. Die Zufahrt zum Vorhabengrundstück kann von der Fahrbahn aus gesehen, nach dem Gehweg zum Vorhabengrundstück abschwenken, und das Grundstück erschließen.
3. Das Pflanzdreieck vor dem Vorhabengrundstück ist so wiederherzustellen, dass die Einsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum jederzeit möglich ist. Der Antragsteller und/oder dessen Rechtsnachfolger tritt in die Verpflichtung ein, den Bereich zwischen Vorhabengrundstück und

VBE/2775/2021/GBE

Gehweg auf Dauer unentgeltlich zu pflegen.
Außerdem gelten die üblichen Regelungen und Anforderungen einer Sondernutzungserlaubnis.

Die Variante 2 wird durch die Gemeindevertretung nach § 34 BauGB mit folgender Begründung abgelehnt:

Das Anlegen einer 3,50 m breiten Zufahrt, die auf Grund der für das hintere Gebäude notwendigen Leitungsverlegung nicht überbaubar sein dürfte, verkleinert das Baufenster in solch einer Art und Weise, dass eine Bebauung der Fläche zwischen Zuwegung und Grundstücksgrenze zum Grundstück 47/19 so klein wird, dass dies nicht mehr mit dem Einfügungsgebot nach § 34 BauGB vereinbar ist.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:

davon anwesend:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

Anlage/n

Flurkarte

Variante 1

Variante 2

Variante 3