

Beschlussvorlage

VBE/1465/2021/GBL

Beschluss der Gemeindevertretung Blankenhagen über den erneuten Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Flurstück 9 der Flur 2 Gemarkung Mandelshagen

Amt/Aktenzeichen: BuE /	Erstellungsdatum: 03.03.2021
Verfasser: Fuchß	Status: öffentlich

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
12.04.2021	Gemeindevertretung Blankenhagen

Sachverhalt:

Der Gemeindevertretung liegt im Rahmen der Beteiligung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde nach § 36 BauGB, ein erneuter Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Flurstück 9 der Flur 2 Gemarkung Mandelshagen zur Stellungnahme vor.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Gemeindevertretung hatte mit dem Beschluss VBE/1384/2020/GBL dem Vorhaben zugestimmt. Mit folgender Begründung:

Zwar handelt es sich um eine Bebauung im Anschluss an das letzte, den vorhandenen Bebauungszusammenhang definierende Wohngebäude, der Vorhabenstandort liegt jedoch innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen MI-Fläche.

Damit reduziert sich die Vorbildwirkung nur auf das unmittelbar angrenze Flurstück 10 der Flur 2 Gemarkung Mandelshagen, welches nicht dazu führt, dass die Gemeinde zur städtebaulichen Ordnung der Bebauung durch Satzungsrecht gezwungen wird.

Der Landkreis lehnte diesen Bauantrag ab. Der Eigentümer hat nun erneut einen Bauantrag bei der unteren Bauaufsichtsbehörde in Güstrow gestellt. Zu diesem Antrag gibt es ein Begleitschreiben, welches wie folgt lautet:

„Im Lageplan des Bauantrages ist die vorhandene Umgebungsbebauung zur Orientierung mit eingezeichnet. Daraus, wie auch aus dem angehefteten Teil der Flächennutzungsplanzeichnung, ist ersichtlich, dass auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Antragsgrundstückes bereits zwei Häuser vorhanden sind (Flurstücke 42 und 43, Hausnummern 10 und 9b). Diese liegen noch weiter westlich zum Ortszentrum hin und innerhalb vom Geltungsbereich MI/1 des F-Planes, ebenso wie das Antragsgrundstück, welches sich ebenfalls innerhalb des für Bebauung vorgesehenen Bereiches befindet.

Entsprechendes teilte auch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg mit Schreiben von 03.12.2020 mit, in welchem ausdrücklich auf eine erfolgte Rücksprache mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde Bezug genommen wurde.

Die gegenüber befindlichen Häuser stehen sogar noch weiter in westlicher Richtung zum Ortszentrum hin. Es handelt sich also bei dem Antragsgrundstück um eine Arrondierung und nicht um eine „Erweiterung in den Außenbereich“.

VBE/1465/2021/GBL

In der Rostocker Straße liegen nicht nur die ortsüblichen Erschließungsmedien an, sondern in 2019/2020 sind zusätzlich Versorgungsleitungen für Erdgas und „schnelles Internet“ (Glasfaserkabel) verlegt worden; Maßnahmen, die für vorhandene Gebäude und aus Gründen der Wirtschaftlichkeit natürlich auch für Neubauvorhaben durchgeführt worden sind. Speziell die damit bevorstehende Verbesserung im IT-Bereich ist für den gewerblichen Teil der Nutzung von wesentlicher Bedeutung.

Die Planungshoheit für die bauliche Entwicklung eines Ortes liegt generell bei den Kommunen. Die Gemeinde hat mit der Erteilung ihres Einvernehmens bereits bei dem ersten Bauantrag bestätigt, dass das Bauvorhaben an diesem Standort ihrer Ortsplanung nicht entgegensteht.“

Der Vorhabenstandort befindet sich im Ortsteil Mandelshagen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Am Anger und der Innenbereichssatzung Baumkate.

Das Vorhabengrundstück ist noch unbebaut.

Es ist festzustellen, dass das auf dem benachbarten Grundstück (Flurstück 10) vorhandene Wohnhaus den Bebauungszusammenhang nach § 34 BauGB begrenzt.

Das beantragte Vorhaben zur Errichtung eines Wohngebäudes ist somit dem Außenbereich zuzuordnen und beurteilt sich nach § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich.

Da es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 (1) BauGB handelt, richtet sich die weitere Beurteilung nach § 35 (2) BauGB.

Danach sind sonstige Vorhaben im Einzelfall zulässig, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt nach § 35 (3) BauGB insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des FNP widerspricht.

Im Flächennutzungsplan Mandelshagen ist der Vorhabenstandort der Mischgebietsfläche MI1 zuzuordnen. Die Grenzen dieser Mischgebietsfläche orientieren sich an der südlichen Bebauung der durch die Ortslage führenden L182.

Aus Sicht der Verwaltung liegt hier ein Ermessensspielraum zur Zulässigkeit vor.

1. Bei Zustimmung zum beantragten Vorhaben würde sich eine Vorbildwirkung nur noch auf das direkt angrenzende Flurstück 10 auswirken, da dieses ebenfalls in der im FNP ausgewiesenen MI-Fläche liegt.

Eine Bebauung außerhalb der MI-Fläche wäre mit dem vorliegenden Antrag nicht mehr zu vergleichen – damit keine Entfaltung einer Vorbildwirkung.

Da § 35 (2) auf sonstige Vorhaben im Einzelfall abstellt, könnte aus Sicht der Verwaltung dem vorliegenden Antrag mit dieser Beurteilung das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

2. Das Bestandswohngebäude auf dem benachbartem Flurstück 10 begrenzt den Bebauungszusammenhang. Eine weitere Bebauung in den unbeplanten Außenbereich hinein würde eine ungewollte städtebauliche Entwicklung der Splittersiedlung nach sich ziehen, was die Gemeinde auf langer Sicht, um die Lage zu ordnen, dann zwingen würde, eine Satzung bzw. einen Bebauungsplan aufzustellen.

Unter diesem Gesichtspunkt wäre aus Sicht der Verwaltung dieses Vorhaben aus bauplanungsrechtlicher Sicht § 35 (2) BauGB abzulehnen.

Beschlussvorschlag 1:

Der Gemeindevertretung Blankenhagen stimmt im Rahmen der Beteiligung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde nach § 36 BauGB, dem Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Flurstück 9 der Flur 2 Gemarkung Mandelshagen aus bauplanungsrechtlicher Sicht nach § 35 (2) BauGB zu.

Zwar handelt es sich um eine Bebauung im Anschluss an das letzte, den vorhandenen Bebauungszusammenhang definierende Wohngebäude, der Vorhabenstandort liegt jedoch innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen MI-Fläche.

Damit reduziert sich die Vorbildwirkung nur auf das unmittelbar angrenze Flurstück 10 der Flur 2 Gemarkung Mandelshagen, welches nicht dazu führt, dass die Gemeinde zur städtebaulichen Ordnung der Bebauung durch Satzungsrecht gezwungen wird.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:

Davon anwesend:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

oder

Beschlussvorschlag 2:

Der Gemeindevertretung Blankenhagen stimmt im Rahmen der Beteiligung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde nach § 36 BauGB, dem Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Flurstück 9 der Flur 2 Gemarkung Mandelshagen aus bauplanungsrechtlicher Sicht nach § 35(2) BauGB nicht zu.

Das Bestandswohngebäude begrenzt den Bebauungszusammenhang. Eine weitere Bebauung in den unbeplanten Außenbereich hinein würde dazu führen, dass die Gemeinde zur städtebaulichen Ordnung der Bebauung durch Satzungsrecht gezwungen wird.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:

Davon anwesend:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

Anlage/n

Flurkarte-Ansichten