

## Beschlussvorlage

VBE/1509/2021/GBL

### **Beschluss der Gemeindevertretung Blankenhagen über die Voranfrage zur Errichtung von 5 Wohngebäuden nach Rückbau der Lagerhalle auf dem Flurstück 158 der Flur 3 Gemarkung Blankenhagen**

Amt/Aktenzeichen: BuE / VA 5 EFH

Erstellungsdatum: 28.10.2021

Verfasser: Ines Patza

Status: öffentlich

#### Beratungsfolge:

Datum der Sitzung

Gremium

08.11.2021 Bauausschuss Blankenhagen

22.11.2021 Gemeindevertretung Blankenhagen

#### **Sachverhalt:**

Der Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenhagen liegt im Rahmen der Beteiligung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde nach § 36 BauGB die Voranfrage zur Errichtung von 5 Wohngebäuden nach Rückbau der Lagerhalle auf dem Flurstück 158 der Flur 3 Gemarkung Blankenhagen zur Stellungnahme vor.

Erfragt werden 2 Bauvarianten:

1. 2 Vollgeschosse ohne ausgebautes Dachgeschoss („Stadtvilla“) oder
2. 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Vorhabenstandort liegt im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung (IBS) für die Ortslage Blankenhagen.

Die Beurteilung erfolgt somit nach § 34 BauGB, Bauen im Innenbereich.

Danach muss sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbauten Grundstücksfläche und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Betrachten wir das nähere Umfeld ist festzustellen, dass es von großflächigen Gewerbe- und Wohngrundstücken, auch Kleinsiedlungen geprägt ist.

Die Wohnnutzung ist sowohl in Geschossbauten mit 3 Vollgeschossen als auch in Gebäuden mit einem Vollgeschoss oder ausgebauten Dachgeschoss wiederzufinden.

Der Gebietscharakter entspricht aus Sicht der Verwaltung dem eines „Dörflichen Wohngebietes“ nach §5a BauNVO.

Zurück zur Beurteilungsgrundlage.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich die geplante Bebauung des Grundstückes mit 5 Wohngebäuden nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das Maß der geplanten Bebauung sprengt den im Umfeld vorhandenen Rahmen. Weder findet sich eine Häufung solch einer engen Bebauung noch lässt sich bei vergleichbarer Bebauung so wenig Freifläche auf den Grundstücken finden, wie sie bei der geplanten Bebauung des Vorhabengrundstückes entstehen bzw. übrig bleiben würde.

Der jetzt vorhandene ortsbildprägende Eindruck eines dörflichen Wohngebietes würde mit einem Bebauungsriegel von 5 Stadtvillen völlig verloren gehen.

Zwar kann vom Erfordernis des Einfügens nach § 34 Absatz 3a abgewichen werden, aber nur im Einzelfall und wenn die Abweichung

1.

- Der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise

## VBE/1509/2021/GBL

- errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebes
  - Der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes
  - Oder der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung
2. Städtebaulich vertretbar und
  3. auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Aus Sicht der Verwaltung ist diese gewählte Bebauungsvariante städtebaulich nicht die Vorzugsvariante für solch ein Grundstück.

Eine Bebauung sollte den Gebietscharakter wiedergeben. Die vorhandene Großzügigkeit der Grundstücke und deren lockere abwechslungsreiche Bebauung sollte sich auch auf dieser Fläche wiederfinden.

Eine andere Anordnung, Ausrichtung oder sogar Höhenstaffelung (beginnend an der Dorfstraße z.B. ein Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und dann aufsteigend in Richtung Nordring, eventuell sogar endend in einem Wohnhaus mit 2 WE oder Wohnen und Gewerbe oder Mehrgenerationenwohnen) wäre hier gebietsverträglicher.

Vielleicht sollte die Gemeinde das Gespräch mit dem Antragsteller suchen.

Wenn die Gemeinde diesen Weg nicht beschreiten möchte und sich auf die Antragstellung zurückzieht, sieht die Verwaltung eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für maximal 4 Wohngebäude, das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss, also Variante 2.

Im Endeffekt würde dies auf eine Ablehnung des Antrages hinauslaufen. Die Verwaltung formuliert deshalb einen ablehnenden Beschlussvorschlag.

### **Information der Verwaltung:**

Der Bauausschuss hat sowohl über die Anzahl der möglichen Grundstücke als auch über die Dachform diskutiert.

Der Bauausschussvorsitzende hat auf Grund dieser Diskussion die Anzahl der zu bildenden Grundstücke auf dem Vorhabengrundstück zur Abstimmung gebracht. Allerdings wurden nur die Ja-Stimmen abgefragt.

Der Verwaltung ist somit keine Aussage über Nein-Stimmen oder Stimmenthaltungen möglich. Da dies für die Beurteilung der vorliegenden Bauvoranfrage irrelevant ist, hat dies keine Auswirkung auf die eigentliche Beschlussempfehlung.

Bildung von 5 Grundstücken auf dem Vorhabenstandort: 6 Ja-Stimmen

Bildung von 4 Grundstücken auf dem Vorhabenstandort: 1 Ja-Stimme

### **Stellungnahme des Bauausschusses:**

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung der Voranfrage mit der Variante 2 - 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss- das gemeindliche Einvernehmen mit 7 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Stimmenthaltungen zu erteilen.

Der ablehnenden Beschlussempfehlung der Verwaltung wird nicht gefolgt.

Die Empfehlung des Bauausschusses ist im Beschlussvorschlag 1 formuliert.

### **1. Beschlussvorschlag (Bauausschuss):**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenhagen beschließt im Rahmen der Beteiligung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde nach § 36 BauGB, der Voranfrage zur Errichtung von 5 Wohngebäuden nach Rückbau der Lagerhalle auf dem Flurstück 158 der Flur 3 Gemarkung Blankenhagen mit der Variante des 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss das gemeindliche

Einvernehmen nach § 34 BauGB zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:

davon anwesend:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

**oder**

**2. Beschlussvorschlag (Verwaltung):**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenhagen beschließt im Rahmen der Beteiligung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde nach § 36 BauGB, der Voranfrage zur Errichtung von 5 Wohngebäuden nach Rückbau der Lagerhalle auf dem Flurstück 158 der Flur 3 Gemarkung Blankenhagen mit 2 Bauvarianten:

1. 2 Vollgeschosse ohne ausgebauten Dachgeschoss („Stadtvilla“) oder
2. 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss.

das gemeindliche Einvernehmen nach § 34 BauGB nicht zu erteilen.

Begründung:

Das nähere Umfeld ist von großflächigen Gewerbe- und Wohngrundstücken, auch Kleinsiedlungen geprägt.

Die Wohnnutzung ist sowohl in Geschossbauten mit 3 Vollgeschossen als auch in Gebäuden mit einem Vollgeschoss oder ausgebauten Dachgeschoss wiederzufinden.

Der Gebietscharakter entspricht dem eines „Dörflichen Wohngebietes“ nach §5a BauNVO.

Die geplante Bebauung des Grundstückes mit 5 Wohngebäuden fügt sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das Maß der geplanten Bebauung sprengt den im Umfeld vorhandenen Rahmen. Weder findet sich eine Häufung solch einer engen Bebauung noch lässt sich bei vergleichbarer Bebauung so wenig Freifläche auf den Grundstücken finden, wie sie bei der geplanten Bebauung des Vorhabengrundstückes entstehen bzw. übrig bleiben würde.

Der jetzt vorhandene ortsbildprägende Eindruck eines dörflichen Wohngebietes würde mit einem Bebauungsriegel von 5 Stadtvillen verloren gehen.

Die Gemeinde stellt eine Zustimmung für 4 Wohngebäude, das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss in Aussicht.

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:

davon anwesend:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

Anlage/n

Lageplan, Bestandsbebauung