

Beschlussvorlage**VBE/2931/2022/GBE**

Beschluss der Gemeindevertretung Bentwisch über den Antrag auf Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl auf dem Gewerbegrundstück Hansestraße 16 und 18 in Bentwisch verbunden mit dem Antrag auf Hallenerweiterung als Anbau an vorhandene Halle

Amt/Aktenzeichen: BuE / Befreiung GRZ + Hallenerweiterung	Erstellungsdatum: 17.01.2022
Verfasser: Ines Patza	Status: öffentlich

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung

Gremium

26.01.2022	Bauausschuss Bentwisch
10.02.2022	Gemeindevertretung Bentwisch

Sachverhalt:

Der Gemeindevertretung liegt im Rahmen der Beteiligung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde nach § 36 BauGB

1. der Antrag auf Überschreitung der GRZ von maximal zulässigen 0,8 auf 0,88 auf den Grundstück Gemarkung Neu Bartelsdorf Flur 1, Flurstück 8/6, Gemarkung Bentwisch, Flur 1, Flurstücke 55/2, 56/12, 57/12, 58/5, 61/11, Gemarkung Goorstorf, Flur 1, Flurstücke 137/12, 138/33. 142/4 sowie
2. der Bauantrag zur Hallenerweiterung durch Anbau an die vorhandene Halle (Fahrzeugbau, Dienstleistung und Nutzfahrzeuge) auf dem Flurstück 8/6 der Flur 1 Gemarkung Neu Bartelsdorf

zur Stellungnahme vor.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach § 31 BauGB kann von den Festsetzungen des B-Planes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und u.a.

- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
- die Durchführung des B-Planes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und
- wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Bei diesem Antrag liegt die Besonderheit vor, dass im Laufe der Zeit und auf Grund der gewerblichen Nutzung – flexibel gestaltete Fahrzeuge aller Art in Form von z.B.

- offen und geschlossene Fahrzeugtransporter
- Sattelaufleger
- Tandemzüge
- Sattelzugmaschine mit Ladekran ...

auf dem Grundstück immer mehr Fläche zum Abstellen dieser Fahrzeuge benötigt und diese Flächen und auch Fahrwege, gerade im hinteren Bereich des Grundstückes, befestigt wurde.

Im Rahmen des Bauantrages wurde durch den Architekten festgestellt, dass die Fläche des Anbaus der Lagerhalle als auch die Stellflächen der Auftragsfahrzeuge bereits in befestigten Bereichen liegen.

Bei der Ermittlung der bereits versiegelten und überbauten Flächen kam der Architekt zu dem Ergebnis, dass die GRZ I (Hauptnutzung) auch mit der geplanten Hallenerweiterung eingehalten

jedoch die Gesamtheit der GRZ I und II (Nebenanlagen nach BauNVO) die zulässige GRZ von 0,8 (in Summe GRZ I und II) bereits überschreitet.

Nach Rücksprache mit der Verwaltung soll diesem Umstand mit dem vorliegenden Bauantrag Rechnung getragen und die Überschreitung durch entsprechende Antragstellung legalisiert werden. Es handelt sich demnach um einen nachträglichen Antrag auf Überschreitung der GRZ. Nach fertiger Planung des Projektes inkl. der Platzbedarfe für die Stellflächen der Auftragsfahrzeuge kam der Architekt zu dem Ergebnis, dass von den bereits genutzten und befestigten Flächen mindestens 762 m² wieder entsiegelt werden können. In der Anlage übergebe ich Ihnen ein Luftbild (Anlage 1) die die bisherige Versiegelung auf dem Grundstück darstellt.

Die Fakten:

Grundstücksgröße 19.769,00 m², überbaubare Grundstücksfläche 18.524,06 m²

	Mit Gebäuden überbaute Flächen	Befestigte Freiflächen	Unbefestigte Grünflächen	Gesamt versiegelt	GRZ gesamt
Ist-Zustand	3.248,60 m ²	12.043,14	3232,32	15.291,74	0,83
Zustand nach Abschluss des beantragten Vorhabens	5.417,00 m ²	10.876,31	2.230,75	16.293,31	0,88

Der hohe Versiegelungsgrad im Ist-Zustand hat bisher keine negativen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke erkennen lassen.

Auf Grund dieser Tatsache und der besonderen Art der Nutzung des Grundstückes, welches zu dem Erfordernis dieser hohen Freiflächenversiegelung führt, empfiehlt die Verwaltung dem Antrag auf Überschreitung der GRZ um 0,09 auf 0,89 auf Grundlage des § 31 BauGB zuzustimmen.

Zum Bauantrag für den Hallenbau an sich, wird der Gemeinde der Antrag nur zur Kenntnis gegeben. Die Prüfung erfolgt auf Grundlage des § 30 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines B-Planes.

Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des B-Planes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Diese Prüfung obliegt für gewerbliche Bauten der Unteren Bauaufsichtsbehörde.

Wenn die Gemeinde der Überschreitung der GRZ zustimmt und die Untere Bauaufsichtsbehörde einen Befreiungsbescheid erlässt, werden diesbezüglich praktisch die Festsetzungen des B-Planes wieder eingehalten.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb die im Beschlussvorschlag formulierte Stellungnahme abzugeben.

Stellungnahme des Bauausschusses

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung Bentwisch mit 8 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0-Stimmenenthaltungen dem nachträglichen Antrag auf Überschreitung der GRZ von maximal zulässigen 0,8 auf 0,88 aus bauplanungsrechtlicher Sicht nach § 31 BauGB zuzustimmen, da die besondere Art der Nutzung des Grundstückes zu dem Erfordernis dieser hohen Freiflächenversiegelung führt und der hohe Versiegelungsgrad im Ist-Zustand bisher keine negativen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke erkennen ließ.

Unter der Voraussetzung, dass für die Überschreitung der GRZ ein Befreiungsbescheid erteilt wird, empfiehlt der Bauausschuss der Gemeindevertretung ebenfalls dem Bauantrag zur Hallenerweiterung durch Anbau an die vorhandene Halle zuzustimmen, wenn alle Festsetzungen des B-Planes eingehalten werden.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bentwisch beschließt im Rahmen der Beteiligung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde nach § 36 BauGB dem nachträglichen Antrag auf Überschreitung der GRZ von maximal zulässigen 0,8 auf 0,88 auf dem Grundstück Gemarkung Neu Bartelsdorf Flur 1, Flurstück 8/6, Gemarkung Bentwisch, Flur 1, Flurstücke 55/2, 56/12, 57/12, 58/5, 61/11, Gemarkung Goorstorf, Flur 1, Flurstücke 137/12, 138/33. 142/4 aus bauplanungsrechtlicher Sicht nach § 31 BauGB zuzustimmen, da die besondere Art der Nutzung des Grundstückes zu dem Erfordernis dieser hohen Freiflächenversiegelung führt und der hohe Versiegelungsgrad im Ist-Zustand bisher keine negativen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke erkennen ließ.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bentwisch stimmt unter der Voraussetzung, dass für die Überschreitung der GRZ ein Befreiungsbescheid erteilt wird, dem Bauantrag zur Hallenerweiterung durch Anbau an die vorhandene Halle (Fahrzeugbau, Dienstleistung und Nutzfahrzeuge) auf dem Flurstück 8/6 der Flur 1 Gemarkung Neu Bartelsdorf zu, wenn alle Festsetzungen des B-Planes eingehalten werden.

Anlage/n

Ist-Zustand

Luftbild

nach Abschluss