

Beschlussvorlage

VBE/1998/2022/GGE

Beschluss der Gemeindevertretung Gelbensande über die Voranfrage zur Errichtung eines weiteren Wohnhauses auf dem Flurstück 44 der Flur 6 Gemarkung Gelbensande

Amt/Aktenzeichen: BuE / VA - Errichtung EFH, Fl.6,FLst.44	Erstellungsdatum: 20.01.2022
Verfasser: Ines Patza	Status: öffentlich

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
03.02.2022	Bauausschuss Gelbensande
24.02.2022	Gemeindevertretung Gelbensande

Sachverhalt:

Der Gemeindevertretung liegt im Rahmen der Beteiligung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde nach § 36 BauGB, die Voranfrage zur Errichtung eines zweiten Wohngebäudes auf dem Grundstück Gemarkung Gelbensande, Flur 6, Flurstück 44 zur Stellungnahme vor.

Durch den Antragsteller wird das Vorhaben wie folgt beschrieben:

Nach Abbruch eines nicht benötigten und nicht sanierungswürdigen Nebengebäudes soll ein Wohnhaus in zweiter Reihe errichtet werden.

Das Haus soll in traditioneller Bauweise und gemäß §34 BauGB errichtet werden.

Das Hinterland des Flurstücks 44 ist derzeit ungenutztes Brachland.

Die Erschließung ist über die Eichenallee gesichert. Die Abstandsflächen fallen auf das Baugrundstück.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Abriss des beschriebenen Nebengebäudes, welches sich hinter dem Bestandswohnhaus befindet, macht die Zufahrt zum geplanten Standort des neuen Wohngebäudes noch hinter den bestehenden Nebengebäuden frei.

Damit eröffnet das geplante Wohnhaus eine dritte Bebauungsreihe und nicht wie dargestellt eine zweite Bebauungsreihe, da bereits einige Umnutzungen der Nebengebäude zu Wohngebäuden die zweite Bebauungsreihe eröffnet haben.

In 1. Reihe zur Erschließungsanlage stehen die Wohngebäude, in 2. Reihe die Nebengebäude, teilweise umgenutzt zu Wohngebäuden und erst dahinter in dritter Reihe soll das neue Wohngebäude errichtet werden.

Auf Grund einiger in den letzten Jahren gestellten Anträge zur Bebauung der Grundstücke südöstlich der Eichenallee hinter den Bestandswohn- und Nebengebäuden, hat sich die Beurteilungsgrundlage verfestigt:

Die Grundstücksflächen zwischen der Bestandsbebauung und der sich an diese Grundstücke anschließenden Kleingartenanlage sind dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Da eine Privilegierung des Antragstellers nach § 35 (1) BauGB den Antragsunterlagen nicht zu entnehmen ist, richtet sich die weitere Beurteilung nach § 35 (2) BauGB.

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

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt u.a. insbesondere vor, wenn das Vorhaben

- den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht widerspricht
- die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt
- unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Ver- und Entsorgung oder für sonstige Aufgaben erfordert.

Zwar widerspricht das Vorhaben nicht dem Flächennutzungsplan, jedoch hinsichtlich der beiden anderen Punkte, vor allem die Belange der Ver- und Entsorgung, Rettungswege usw. lassen sich Probleme öffentlich-rechtlicher Art nicht ausschließen.

Denn eine Zustimmung zur Eröffnung einer dritten Bebauungsreihe würde solch eine Vorbildwirkung entfalten, in deren Ergebnis eine ungeordnete bauliche Situation entsteht, deren Erschließung ausnahmslos über die vorderen Grundstücke gesichert werden müsste.

Die Gemeinde könnte nur durch eine Überplanung dieses Bereiches städtebaulich ordnen, was jedoch an einer öffentlichen Erschließung der hinteren Grundstücksteile scheitern würde.

Außerdem würden sich die jetzigen Erholungsflächen auf den Grundstücken selbst und die sich an die Grundstücke anschließenden Erholungsflächen in Form der Kleingartenanlage nach Bundeskleingartengesetz, durch das Heranrücken der Bebauung mit einer gänzlich anderen Nutzungsart und deren entsprechenden Immissionen auseinandersetzen müssen.

Es ist ein großer Unterschied zwischen (vor allem Lärm-) imissionen die von Gartenflächen/Erholungsfläche oder die Wohnflächen ausgehen.

Aber selbst wenn man die hinteren Teile des Grundstückes dem Bebauungszusammenhang und damit dem Innenbereich der Gemeinde (§ 34 BauGB) zuordnet, wäre das Vorhaben auf Grund des Maßes der baulichen Nutzung und der überbauten Grundstücksfläche aus Sicht der Verwaltung einer bauplanungsrechtlichen Zustimmung nicht zugänglich.

Die Verwaltung empfiehlt der Gemeindevertretung dem Vorhaben auf Grundlage des § 35 (2) BauGB und der vorgenannten Begründung das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen.

Stellungnahme des Bauausschusses:

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung Gelbensande mit 3 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen und 0-Stimmenenthaltungen, der Voranfrage zur Errichtung eines zweiten Wohngebäudes auf dem Grundstück Gemarkung Gelbensande, Flur 6, Flurstück 44 in dritter Bebauungsreihe das gemeindliche Einvernehmen nach § 35 (2) und 3 BauGB nicht zu erteilen. Hinsichtlich der Begründung der Ablehnung folgt der Bauausschuss der Beschlussempfehlung.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gelbensande beschließt im Rahmen der Beteiligung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde nach § 36 BauGB der Voranfrage zur Errichtung eines zweiten Wohngebäudes auf dem Grundstück Gemarkung Gelbensande, Flur 6, Flurstück 44 in dritter Bebauungsreihe das gemeindliche Einvernehmen nach § 35 (2) und 3 BauGB nicht zu erteilen.

Begründung:

Zwar steht dem Vorhaben der Flächennutzungsplan als öffentlich-rechtlicher Belang nicht entgegen, jedoch hinsichtlich der Entstehung oder Verfestigung bzw. Erweiterung einer Splittersiedlung sowie dem öffentlichen Belang der Ver- und Entsorgung, Rettungswege usw. lassen sich Probleme öffentlich-rechtlicher Art nicht ausschließen.

Eine Zustimmung zum Vorhaben und damit zur Eröffnung einer dritten Bebauungsreihe entfaltet eine Vorbildwirkung.

Das Ergebnis wäre die Entstehung einer städtebaulich ungeordneten Bebauung, deren Erschließung ausnahmslos über die vorderen Grundstücke gesichert werden müsste.

Die Gemeinde könnte nur durch eine Überplanung dieses Bereiches städtebaulich ordnen, was

VBE/1998/2022/GGE

jedoch an einer öffentlichen Erschließung der hinteren Grundstücksteile scheitern würde. Außerdem würden sich die jetzigen Erholungsflächen auf den Grundstücken selbst und die sich an die Grundstücke anschließenden Erholungsflächen in Form einer Kleingartenanlage nach Bundeskleingartengesetz, durch das Heranrücken der Bebauung mit einer gänzlich anderen Nutzungsart und deren entsprechenden Immissionen auseinandersetzen müssen. Es ist ein großer Unterschied zwischen (vor allem Lärm-) Immissionen die von Gartenflächen/Erholungsfläche oder die von Wohnflächen ausgehen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:

davon anwesend:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

Anlage/n

voranfrage