

Beschlussvorlage

VBE/2938/2022/GBE

Bechluss der Gemeindevertretung Bentwisch über den Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses nach Abbruch der Bestandsgebäude auf dem Flurstück 31 der Flur 3 Gemarkung Bentwisch

Amt/Aktenzeichen: BuE / BA- Neubau Mehrfamilienhaus	Erstellungsdatum: 08.02.2022
Verfasser: Ines Patza	Status: öffentlich

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung	Gremium
23.02.2022	Bauausschuss Bentwisch
10.03.2022	Gemeindevertretung Bentwisch

Sachverhalt:

Der Gemeindevertretung liegt im Rahmen der Beteiligung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde nach § 36 BauGB der Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses nach Abbruch des Bestandsgebäudes auf dem Flurstück 31 der Flur 3 Gemarkung Bentwisch zur Stellungnahme vor. Geplant ist ein 5 geschossiges Wohngebäude, wobei das 1. Vollgeschoss nur in südwestlicher Richtung als Souterrain und das 5. Vollgeschoss als Staffelgeschoss ausgebildet werden soll. Insgesamt nimmt das Haus 19 Wohneinheiten auf, wobei sich die Wohnungen mit jeweils 2 auf das Souterrain sowie Staffelgeschoss und jeweils 5 Wohnungen auf die übrigen 3 Etagen aufteilen. Zur Erschließungsanlage Straße Am Berg hin, wirkt das Gebäude 3-geschossig. Das Staffel- und auch das Souterrain sind südwestlich angeordnet.

Außerdem nimmt das Grundstück 19 Stellplätze, davon 6 barrierefreie auf.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Vorhabenstandort liegt im Geltungsbereich der Klarstellungssetzung für den Bereich Straße Am Berg. Die Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Danach muss sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Durch die Genehmigungen der Mehrgeschossbauten im unmittelbaren Umfeld bzw. dem gerade fertig gestellten „Bergquartier“ fügt sich das Vorhaben aus Sicht der Verwaltung in die vorhandene Bebauung ein, die derzeit keinerlei Strukturen folgt, sondern baulich vom kleinen eingeschossigen Wohnhaus bis zur kompakten Bebauung des s.g. Bergquartiers mittlerweile einiges vorzuweisen hat. Das Gebäude fügt sich ist aus Sicht der Verwaltung auf Grund der beschriebenen nicht vorhandenen Bebauungsstruktur in die Bestandsbebauung ein.

Allerdings erscheinen 19 Stellplätze für 19 Wohneinheiten als zu gering.

Bentwisch ist hinsichtlich der Wohnbebauung immer noch als „Pendlerzuhaus“ zu betrachten. Die Hansestadt Rostock und damit die Arbeitsplatz sind meist nur per PKW zu erreichen so dass § 49 unserer Landesbauordnung wohl nur Rechnung getragen werden kann, wenn mehr Stellplätze ausgewiesen werden.

Nach Rücksprache mit den Bauherren bzw. dessen Architekten, wäre eine Ausweisung von weiteren Stellplätzen auf dem Grundstück Straße Am Berg Nr. 5, welches sich ebenfalls im Eigentum des Antragstellers befindet, denkbar.

Unter diesen Gesichtspunkten empfiehlt die Verwaltung aus bauplanungsrechtlicher Sicht dem Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen nach § 34 BauGB zu erteilen.

Hinweis: da in der 8. KW die Entscheidung zur Beteiligung des WWAV am geplanten Straßenausbau der Straße Am Berg und somit dann auch dessen Realisierung ansteht, findet mit den Bauherren ein Gespräch statt mit dem Ziel, sich hinsichtlich der Realisierung beider Maßnahmen nicht gegenseitig zu behindern. Die Realisierung des Bauvorhabens nach einem eventuellen Straßenausbau unter Beachtung von notwendigen Grundstücksanschlüssen, Oberflächenwasserableitung etc., um u.a. die Straße nach Fertigstellung nicht gleich wieder öffnen zu müssen, wäre Vorzugsvariante der Verwaltung. Ebenso sollten Regelungen hinsichtlich zusätzlicher Stellplätze und die Ableitung von Oberflächenwasser vom Vorhabengrundstück Niederschlag in einer Vereinbarung finden. Die Regelungen hinsichtlich Oberflächenwasser sind von der Realisierung der Straßenbaumaßnahme abhängig. Ggf. sollten beide Varianten in dieser Vereinbarung aufgenommen werden. Damit wäre der Gemeinde und dem Bauherren Sicherheit gegeben.

In dieser Beschlussvorlage geht es hauptsächlich um das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag.

Die Stellungnahme ist im Beschlussvorschlag 1 formuliert.

Die Eckdaten der oben beschriebenen Vereinbarung zu Oberflächenwasser, zusätzliche Stellplätze und zeitliche Abstimmung der Realisierung sind Gegenstand des Beschlussvorschlages 2.

Die Ihnen bereits zugesandte Vorlage wurde um eine Anlage (Plan-01-Süd-West-Lang) ergänzt, die Ihnen das Höhenniveau des beantragten Gebäudes zum Bestandsgebäude Straße Am Berg 5 verdeutlichen soll.

Das beantragte Gebäude liegt 20 cm unter Firsthöhe zum Bestandsgebäude.

Stellungnahme des Bauausschusses:

Der Bauausschuss stimmt mit 7 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und 0 Stimmenthaltungen den Beschlussvorschlägen der Verwaltung mit der Änderung im Beschlussvorschlag 2 zu, dass Parkplätze auf der Straßenseite des Vorhabengrundstückes vorzuhalten sind.

Erneute Stellungnahme der Verwaltung:

Als Bearbeiter dieser Beschlussvorlage kann ich Ihre Entscheidung zu den **zusätzlichen mindestens 19 Stellplätzen** auf dem Grundstück Straße Am Berg 5, also auf der gegenüberliegenden Straßenseite, öffentlich -rechtlich gesichert, nicht nachvollziehen.

Mit dem Zusatz im Beschlussvorschlag 2 vergeben Sie sich die Möglichkeit eine Parkplatzproblem ohne Aufwendungen für die Gemeinde gar nicht erst entstehen zu lassen.

Auf dem Vorhabengrundstück entstehen 19 Stellplätze, davon 6 behindertengerecht.

Die Gemeinde hat keine Stellplatzsatzung die überhaupt die Ausweisung von Stellplätzen fordern kann.

Zum Glück gibt es die Landesbauordnung (§ 49 LBauO M-V), die jedoch hinsichtlich der notwendigen Anzahl von Stellplätzen auf § 86 (4) unserer Landesbauordnung hinweist, die dann regelt, dass die Gemeinde u.a. die Anzahl unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs und der Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs erforderlich sind, definiert.

Der Antragsteller ist bereit auf dem o.g. Grundstück Straße Am Berg 5 weitere Stellplätze zu schaffen, die die bereits vorhandenen auf dem Vorhabengrundstück ergänzen würde.

Das heißt, 1.PKW findet einen Stellplatz auf dem Vorhabengrundstück, der 2. bekommt einen Stellplatz auf dem gegenüberliegenden Grundstück Straße Am Berg 5 zugeordnet.

Was erreichen wir damit?

Die Fahrzeuge, die keinen Stellplatz auf dem Vorhabengrundstück finden, stehen nicht im Verkehrsraum.

Der „Aufreger“ über das ausgeschilderte Parkverbot (als Vorschlag des Bauausschusses zu dieser Thematik) wird erst gar nicht entstehen.

Die vorgeschlagene Lösung ist bisher einzigartig. Sie führt dazu, dass das Vorhabengrundstück nicht unnötig versiegelt wird und dort, wo die zusätzlichen Parkplätze angeordnet werden sollen, wird ein verlärmter Bereich zur Bahnstrecke sinnvoll genutzt.

Und, Sie haben keine Fahrzeuge von diesen Bewohnern im öffentlichen Bereich.

Die Beschlussvorlage beschreibt die Sicherung dieser Parkplätze zu Gunsten der Bewohner des Vorhabengrundstückes als **öffentlich-rechtlich**.

Das bedeutet, dass zum dauerhaften Schutz der öffentlichen Interessen, die Zuordnung der zusätzlichen Stellplätze auf dem Grundstück Straße Am Berg 5 auf **Dauer als Baulast** zu Gunsten der Wohnungsinhaber des Vorhabengrundstückes zu übernehmen ist.

Diese Stellplätze sind dann keiner Nutzung für andere Vorhaben mehr zugänglich. Die „Last“ der Vorhaltung der Stellplätze liegt auf dem Grundstück Straße Am Berg 5.

Man kann dies zusätzlich privatrechtlich als Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch sichern. Den dauerhaften Schutz des öffentlichen Interesses allein mit einer Grunddienstbarkeit als privatrechtliche Regelung erreichen Sie damit jedoch nicht!

Sie haben hier einen Bauherren, der Bereit ist, ohne gesetzliche Grundlage diese Verpflichtung einzugehen.

Wenn Sie dabei bleiben, die Realisierung von Stellplätze auf der Straßenseite des Vorhabengrundstück zu fordern, werden eben diese 19 Stellplätze entstehen, die bereits vorgesehen sind, da mangels gesetzlicher Grundlage ein „Mehr“ an Stellplätzen nicht gefordert werden kann.

Der Entscheidungsvorschlag des Bauausschusses sollte hinsichtlich der Stellplätze überdacht werden!!

1. Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bentwisch beschließt im Rahmen der Beteiligung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde nach § 36 BauGB dem Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses nach Abbruch des Bestandsgebäudes auf dem Flurstück 31 der Flur 3 Gemarkung Bentwisch aus bauplanungsrechtlicher Sicht das gemeindliche Einvernehmen nach § 34 BauGB zu erteilen.

und

2. Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung Bentwisch beschließt mit den Bauherren des Vorhabens „Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses nach Abbruch des Bestandsgebäudes auf dem Flurstück 31 der Flur 3 Gemarkung Bentwisch“ eine Vereinbarung

- ~~zur Schaffung zusätzliche Stellplätze (mind. 19) auf dem Grundstück Straße Am Berg 5 und deren öffentlich-rechtlichen Sicherung der Nutzung zu Gunsten der Mieter/Nutzer/Eigentümer des beantragten Vorhabens,~~

neu Vorschlag Bauausschuss: Durch den Antragsteller sind Parkplätze auf der Straßenseite des Vorhabengrundstückes vorzuhalten

- Regelungen zur Oberflächenentwässerung
 1. unter Beachtung der Varianten Ausbau der Straße Am Berg inkl. einer Kostenbeteiligung des Antragstellers bei der Herstellung des Regenrückhaltebeckens (RRB) für die Straße Am Berg im Bereich der Marlower Straße und
 2. unter Beachtung der Variante Nichtausbau der Straße Am Berg mit Klärung über den Verbleib des auf dem Grundstück anfallenden Oberflächenwassers

zur gegenseitigen Absicherung zu schließen.

Anlage/n

Plan-01-VORENTWURF-01-Ansicht Süd-West Lang
Plan-03-BAUVORLAGE-01-Ansicht Nord-Ost
Plan-03-BAUVORLAGE-01-Ansicht Nord-West
Plan-03-BAUVORLAGE-01-Ansicht Süd-Ost
Plan-03-BAUVORLAGE-01-Ansicht Süd-West
Plan-03-BAUVORLAGE-01-Lageplan
Plan-03-BAUVORLAGE-01-Schnitt A-A
Plan-03-BAUVORLAGE-01-Schnitt D-D
Plan-03-BAUVORLAGE-01-Untergeschoss