

**Beschlussvorlage**

**VBE/1552/2022/GBL**

**Beschluss der Gemeindevertretung Blankenhagen zur Voranfrage: Ist die Errichtung von 6 Doppelhäusern auf den Flurstücken 161 und 164 der Flur 3 Gemarkung Blankenhagen in seiner Gesamtheit Bauplanungsrechtlich zulässig**

Amt/Aktenzeichen: BuE / VA, 6 Doppelhäuser Nordring	Erstellungsdatum: 06.05.2022
Verfasser: Ines Patza	Status: öffentlich

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
09.05.2022	Bauausschuss Blankenhagen
23.05.2022	Gemeindevertretung Blankenhagen

**Sachverhalt:**

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

Ist die Errichtung von 6 Doppelhäusern auf den Flurstücken 161 und 164 der Flur 3 Gemarkung Blankenhagen in seiner Gesamtheit bauplanungsrechtlich zulässig?  
zur Stellungnahme vor.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Auf den Vorhabengrundstücken standen bis 2006 Wohnblöcke, die mit Fördermitteln des LFI durch den Eigentümer zurückgebaut worden sind.

Mit einer Bindungsfrist von 10 Jahren war eine Neubebauung nur unter bestimmten Umständen möglich.

Die Bindungsfrist ist in 2017 abgelaufen.

Die Verwaltung hat am 06.05.2022 beim LFI noch einmal nachgefragt, ob diese Flächen wieder uneingeschränkt zur Bebauung zur Verfügung stehen. Mit Verweis auf den Ablauf der Bindefrist in 2017 wurde dies bejaht.

Die beantragten Vorhaben liegen innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Ortslage Blankenhagen. Die Erschließung der Grundstücke ist als gesichert anzusehen. Die Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB.

Beantragt werden 6 Doppelhäuser mit 3 Vollgeschossen, wobei das 3. Vollgeschoss zurückspringt und damit eine Dachterrasse freigibt.

(Im Antrag wird das 3. Vollgeschoss als Staffelgeschoss bezeichnet. Da es über die Gesamtfläche seiner Grundfläche jedoch höher als 2.30 m ist, definiert unsere Landesbauordnung es als Vollgeschoss (§ 2(6))

Wie viele Wohneinheiten eine Doppelhaushälfte aufnimmt ist nicht definiert. Der eine Stellplatz pro Grundstück suggeriert 1 WE.

Vorsorglich sollte im Rahmen der gemeindlichen Stellungnahme darauf hingewiesen werden, dass auf den Baugrundstücken entsprechend der Ausnutzung der Gebäude nach § 49 LBauO M-V die für die Bewohner notwendigen Stellplätze und Garagen sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder auf dem Baugrundstück herzustellen sind. Dies vor allem auch, da im Bereich des Nordrings kein Parkplatz vorhanden ist über den der Bedarf zu decken wäre.

Aus Sicht der Verwaltung fügen sich die geplanten Gebäude in ihrer Kubatur in das nähere Umfeld ein. Mit dem Zurückspringen des 3. Vollgeschosse wird optisch eine Staffelung in Richtung

## VBE/1552/2022/GBL

Dorfstraße erzeugt, die die geplante Bebauung des Flurstückes 158, der Flur 3 Gemarkung Blankenhagen (alte Lagerhalle am Ortseingang) mit 5 Wohngebäuden (Beschluss VBE/1509/2021/GBL) beendet.

Im Bereich der Zufahrten zu den Gebäuden 5 – 12 befinden sich auf der öffentlichen Verkehrsanlage Stellplätze, die im Rahmen des Ausbaues des Nordrings mit Fördermitteln errichte wurde. Über diese Stellplätze kann keine Zufahrt zu den Grundstücken erfolgen. Die Lage der Zufahrten muss den Gegebenheiten angepasst werden.

Bauplanungsrechtlich gibt es aus Sicht der Verwaltung gegen das beantragte Vorhaben in seiner Gesamtheit unter Beachtung der Hinweise zu den Stellplätzen auf den Grundstücken und der Beachtung der Bestandsparkplätze im öffentlichen Bereich keinen Ablehnungsgrund.

Sollte die Gemeinde mit der „scheibchenweisen Bebauung“ des Areals zwischen Nordring und Dorfstraße ein städtebaulich zu lösende Thematik sehen, könnte Alternativ dieses Areal mit einem B-Plan der Innenentwicklung nach §13 a BauGB belegt werden und so alle Belange aufgreifen und im Verfahren klären. U.a. würde dazu die Oberflächenentwässerung, ggf. eine geänderte Erschließung, die Sicherung oder die Überplanung der Garagenflächen der Gemeinde gehören können.

Um bis zur Aufstellung und In-Kraft-Treten des B-Planes keine gegenläufige Bebauung zuzulassen, muss die Gemeinde einen Aufstellungsbeschluss für den B-Plan, verbunden mit deinem Beschluss über die Veränderungssperre erlassen. Der Aufstellungsbeschluss hat die städtebaulichen Ziele zu definieren.

Im Zeitraum des Verfahrens sind Vorhaben zulässig, die den Zielen des B-Planes nicht entgegenstehen. Eine Ausnahme von der Veränderungssperre ist zu beantragen.

So hätte die Gemeinde die Möglichkeit städtebaulich zu regeln aber steht gleichzeitig Vorhaben nicht entgegen, die, wie gesagt den städtebaulichen Zielen entsprechen.

Aber Achtung! Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

Bei Aufstellung eines B-Planes sollte auf der Sitzung am 23.05.2022 der Aufstellungsbeschluss mit der Definition der städtebaulichen Ziele (Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes, ggf. im Bereich der ehemaligen Tankstelle ein Mischgebiet. Darstellung der einzelnen Baufelder mit Angaben zu Trauf- und Firsthöhe, Anzahl der Vollgeschosse, Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit ..., ggf. neue Verkehrsanlagen) gefasst werden. Bitte dazu Aussagen treffen und auch zum Geltungsbereich. Die Verwaltung legt Ihnen in der Anlage einen Vorschlag bei.

Gleichzeitig ist der Beschluss über die Veränderungssperre nach § 16 BauGB zu fassen.

Die Verwaltung sollte beauftragt werden bis zur GVS die entsprechenden Beschlüsse vorzubereiten. Entscheiden Sie sich für einen B-Plan ist das Baugesuch zurückzustellen § 15 BauGB. – siehe Beschlussvorschlag 2.

Es obliegt Ihnen zwischen beiden Varianten zu entscheiden.

### **Stellungnahme des Bauausschusses:**

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung mit 6 Ja-Stimmen, 0 Neinstimmen und 0 Stimmenthaltungen dem Vorhaben gemäß Beschlussvorschlag 1 der Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Sollte die Bauvoranfrage zur Errichtung von 5 Wohngebäuden auf dem Flurstück 158, Flur 3 abgelehnt werden (Die Gemeindevertretung hat diesem Antrag mit Beschluss Nr. VBE/1509/2021/GBL ebenfalls das gemeindliche Einvernehmen erteilt), wird eine städtebaulich ordnenden Planung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Solle die negative Entscheidung bis zur GVS am 23.05.2022 vorliegen, empfiehlt der Bauausschuss der Gemeindevertretung mit dem gleichen Stimmenverhältnis dem Beschlussvorschlag einen Bebauungsplan aufzustellen und die Veränderungssperre zu erlassen.

## **1. Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenhagen beschließt im Rahmen der Beteiligung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde nach § 36 BauGB, der Voranfrage :

„Ist die Errichtung von 6 Doppelhäusern auf den Flurstücken 161 und 164 der Flur 3 Gemarkung Blankenhagen in seiner Gesamtheit bauplanungsrechtlich zulässig?“

Das gemeindliche Einvernehmen mit folgenden Forderungen und Hinweisen zu erteilen:

- Im Bereich der Zufahrten zu den Gebäuden 5 – 12 befinden sich auf der öffentlichen Verkehrsanlage Stellplätze, die im Rahmen des Ausbaues des Nordrings mit Fördermitteln errichte wurde.  
Über diese Stellplätze kann keine Zufahrt zu den Grundstücken erfolgen.  
Die Lage der Zufahrten muss den Gegebenheiten angepasst werden.
- Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass auf den Baugrundstücken entsprechend der Ausnutzung der Gebäude nach § 49 LBauO M-V die für die Bewohner notwendigen Stellplätze und Garagen sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder auf dem Baugrundstück herzustellen sind. Dies vor allem auch, da im Bereich des Nordrings kein Parkplatz vorhanden ist über den der Bedarf zu decken wäre.

Die Gemeinde weist außerdem darauf hin, dass im Erdreich noch die Kelleranlagen der ehemals auf den Grundstücken stehen 3 Wohnblöcke, gefüllt mit Bauschutt des Abrisses, vorhanden sind.

## **Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:

davon anwesend:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

## **oder**

## **2. Beschlussvorschlag**

Die Gemeindevertretung wird auf ihrer Sitzung am 23.05. 2022 einen Aufstellungsbeschluss für einen B-Plan der Innenentwicklung und eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des B-Planes fassen. Der Vorhabenstandort liegt im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes.

Gemäß § 15 (1) BauGB beantragt die Gemeinde Blankenhagen bei der unteren Bauaufsichtsbehörde die Zurückstellung des Baugesuchs für einen Zeitraum von 12 Monaten, da die Veränderungssperre noch nicht in Kraft getreten ist.

## **Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:

davon anwesend:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

Anlage/n

Antrag auf Vorbescheid - Pläne am Ende der Anlage  
Möglichkeit für eine Überplanung