

Beschlussvorlage**VBE/1616/2022/GMÖ****Beschluss der Gemeindevertretung Mönchhagen über die Voranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses anstelle des vorhandenen Wirtschaftsgebäudes auf dem Flurstück 21/4 der Flur 2 Gemarkung Mönchhagen**

Amt/Aktenzeichen: BuE / VA - EFH in 2. Reihe, Flst. 21/4 Fl.2	Erstellungsdatum: 15.07.2022
Verfasser: Ines Patza	Status: öffentlich

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung

Gremium

08.08.2022	Bauausschuss Mönchhagen
15.08.2022	Gemeindevertretung Mönchhagen

Sachverhalt:

Der Gemeindevertretung der Gemeinde Mönchhagen wird im Rahmen der Beteiligung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde nach § 36 BauGB die Voranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses anstelle des vorhandenen Wirtschaftsgebäudes auf dem Flurstück 21/4 der Flur 2 Gemarkung Mönchhagen zur Stellungnahme vorgelegt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Vorhabenstandort gehört aus Sicht der Verwaltung nicht mehr zum im Zusammenhang bebauten Bereich der Ortslage Mönchhagen.

Die Beurteilung erfolgt somit nach § 35 BauGB, Bauen im Außenbereich.

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

Danach können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn unter anderem öffentliche Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde überplant Teile des Grundstückes, in welchem auch das 2. Wohnhaus geplant ist, als Mischgebietsfläche. Die Fläche zum Bach hin, ist als Grünfläche ausgewiesen.

Allerdings liegt nach § 35 (3) BauGB u.a. auch eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor, wenn durch das Vorhaben die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten ist.

Das Vorhaben ist in zweiter Bebauungsreihe entlang der B 105 als Erschließungsanlage geplant. Es grenzt unmittelbar an die Bahnstrecke Rostock-Stralsund an.

Der vorhandene Außenbereichssplitter würde sich somit in nördliche Richtung und in die zweite Bebauungsreihe hinein erweitern.

Aus Sicht der Verwaltung ist damit die Genehmigungsfähigkeit nach § 35 (2) BauGB nicht mehr gegeben, da dem Vorhaben öffentliche Belange nach § 35 (3) BauGB entgegenstehen.

Eine Zustimmung hätte außerdem Vorbildwirkung, die in dem Bereich des Außenbereichssplitters eine ungeordnete Bebauung zur Folge hätte.

VBE/1616/2022/GMÖ

Die Gemeinde hat sich bereits in 2015 mit einer Voranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses in 2. Bebauungsreihe auf dem Vorhabengrundstück befasst und hat diese wie folgt abgelehnt:

VBE/257/167/2015/GMÖ

Die Gemeindevertretung Mönchhagen beschließt, im Rahmen der Beteiligung nach § 36 BauGB durch die Untere Bauaufsichtsbehörde, die Voranfrage zur Errichtung eines Wohngebäudes auf dem Flurstück 21/4 der Flur 2 Gemarkung Mönchhagen aus bauplanungsrechtlicher Sicht nach § 35 (2) BauGB abzulehnen.

Begründung:

Das Vorhaben ist in zweiter Bebauungsreihe entlang der B 105 als Erschließungsanlage geplant. Es grenzt unmittelbar an die Bahnstrecke Rostock-Stralsund an.

Der vorhandene Außenbereichssplitter würde sich bei einer Zustimmung in nördliche Richtung und in die zweite Bebauungsreihe hinein erweitern.

Die Genehmigungsfähigkeit nach § 35 (2) BauGB ist damit nicht mehr gegeben, da dem Vorhaben öffentliche Belange nach § 35 (3) BauGB entgegenstehen.

Eine Zustimmung hätte außerdem Vorbildwirkung, die in dem Bereich des Außenbereichssplitters eine ungeordnete Bebauung zur Folge hätte.

Aus Sicht der Verwaltung hat sich an den Beurteilungskriterien, die dieser Entscheidung zu Grunde liegen, nichts geändert.

Die Begründung des Antragstellers, bezogen auf die katastermäßige Grundstücksnutzung ist für die Beurteilung des Vorhabens irrelevant, da diese nicht am öffentlichen Treu und Glauben teilnimmt. Die ehemals aufgezeigte Nutzung des Gebäudes als Tischlerei ist aufgegeben. Ein möglicher Bestandschutz wäre nach Abriss des Gebäudes hinfällig.

Die Verwaltung empfiehlt bei der Beurteilung aus 2015 zu bleiben und den Antrag mit dieser Begründung abzulehnen.

Der Landkreis hatte die o.g. Voranfrage ebenfalls abgelehnt.

Stellungnahme des Bauausschusses:

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mönchhagen beschließt im Rahmen der Beteiligung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde nach § 36 BauGB die Voranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses anstelle des vorhandenen Wirtschaftsgebäudes auf dem Flurstück 21/4 der Flur 2 Gemarkung Mönchhagen nach § 35 (2) BauGB abzulehnen.

Begründung:

Das Vorhaben ist in zweiter Bebauungsreihe entlang der B 105 als Erschließungsanlage geplant. Es grenzt unmittelbar an die Bahnstrecke Rostock-Stralsund an.

Der vorhandene Außenbereichssplitter würde sich bei einer Zustimmung in nördliche Richtung und in die zweite Bebauungsreihe hinein erweitern.

Die Genehmigungsfähigkeit nach § 35 (2) BauGB ist damit nicht mehr gegeben, da dem Vorhaben öffentliche Belange nach § 35 (3) BauGB entgegenstehen.

Eine Zustimmung hätte außerdem Vorbildwirkung, die in dem Bereich des Außenbereichssplitters eine ungeordnete Bebauung zur Folge hätte.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:

davon anwesend:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

Anlage/n

Antragsunterlagen