

Beschlussvorlage

VBE/3045/2022/GBE

Beschluss der Gemeindevertretung Bentwisch über den Bauantrag zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Schuppen auf einer Teilfläche des Flurstückes 249 der Flur 1 Gemarkung Klein Kussewitz

Amt/Aktenzeichen: BuE / BA Doppelhaus, Klein Kussewitz, 249	Erstellungsdatum: 11.10.2022
Verfasser: Ines Patza	Status: öffentlich

Beratungsfolge	
Datum der Sitzung	Gremium
19.10.2022	Bauausschuss Bentwisch
24.11.2022	Gemeindevertretung Bentwisch

Sachverhalt:

Der Gemeindevertretung liegt im Rahmen der Beteiligung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde nach § 36 BauGB der Bauantrag zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Schuppen auf einer Teilfläche des Flurstückes 249 der Flur 1 Gemarkung Klein Kussewitz zur Stellungnahme vor.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Vorhabenstandort liegt im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Ortslage Klein Kussewitz und dort innerhalb der Ergänzungsfläche 1.

Die Beurteilung des Vorhabens richtet sich somit nach § 34 BauGB.

Danach muss es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein.

Die Satzung regelt außerdem, dass Vorhaben in der Ergänzungsfläche 1 die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 nicht überschreiten dürfen.

Das beantragte Vorhaben erreicht bei einer Grundstücksgröße von 521 m² eine Grundflächenzahl von 0,43.

Zur besseren Erläuterung: bei einer Grundstücksgröße von 521 m² können bei einer GRZ von 0,3 = 153,3 m² Grundstück überbaut werden

bei der erreichten GRZ von 0,43 werden 224,03 m² Grundstück überbaut.

Eine Befreiung wurde nicht beantragt und hätte aus Sicht der Verwaltung auch keine Aussicht auf Erfolg, da die Grundzüge der Satzung erheblich berührt werden.

Die Verwaltung empfiehlt aus vorgenannten Gründen den Bauantrag aus bauplanungsrechtlicher Sicht das Einvernehmen der Gemeinde nicht zu erteilen.

Als Ergänzung: Die Gemeinde hatte vor Veräußerung dieses Grundstückes einen Antrag auf Vorbescheid zur Bebauung dieser Teilfläche mit einem Einfamilienhaus beantragt und den Vorbescheid erhalten. Das Vorhaben entfaltet keine Bindungswirkung.

Stellungnahme des Bauausschusses:

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung mit 8 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Stimmenthaltungen im Rahmen der Beteiligung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde nach § 36 BauGB, dem Bauantrag zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Schuppen auf einer Teilfläche des Flurstückes 249 der Flur 1 Gemarkung Klein Kussewitz das gemeindliche Einvernehmen nach § 34 BauGB aus bauplanungsrechtlicher Sicht nur bei Einhaltung der GRZ von 0,3 zu erteilen.

Anmerkung Verwaltung

Da die GRZ von 0,3 überschritten wird, läuft die Stellungnahme auf eine Ablehnung hinaus. Der Beschlussvorschlag wird nicht geändert.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bentwisch beschließt im Rahmen der Beteiligung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde nach § 36 BauGB dem Bauantrag zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Schuppen auf einer Teilfläche des Flurstückes 249 der Flur 1 Gemarkung Klein Kussewitz das gemeindliche Einvernehmen nach § 34 BauGB aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht zu erteilen.

Begründung:

Der Vorhabenstandort liegt im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Ortslage Klein Kussewitz innerhalb der Ergänzungsfläche 1.

Die Satzung regelt eine nicht zu überschreitende GRZ von 0,3, die mit dem Bauvorhaben und einer GRZ von 0,43 überschritten wird.

Die Grundzüge der Satzung sind berührt.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:

davon anwesend:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

Unterlagen zum Bauantragpdf