

Beschlussvorlage

VBE/1666/2023/GMÖ

Beschluss der Gemeindevertretung Mönchhagen über den Antrag auf isolierte Abweichung von den Festsetzungen des B-Planes Nr.2 "Ibenhorst"

Amt/Aktenzeichen: BuE / Antrag auf isolierte Abweichung	Erstellungsdatum: 03.04.2023
Verfasser: Ines Patza	Status: öffentlich

Beratungsfolge	
Datum der Sitzung	Gremium
24.04.2023	Bauausschuss Mönchhagen
08.05.2023	Gemeindevertretung Mönchhagen

Sachverhalt:

Der Gemeindevertretung liegt ein Antrag auf isolierte Abweichung von den Festsetzungen des B-Planes Nr. 2 „Ibenhorst“ hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) auf dem Flurstück 53/28 der Flur 2 Gemarkung Mönchhagen zur Entscheidung vor. Der Antragsteller hat im Rahmen eines geplanten Bauvorhabens (Errichtung eines Geräteschuppens) festgestellt, dass mit den vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück die zulässige GRZ von 0,25 um 0,16 überschritten wird. Um nachträgliche Genehmigung wird gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Gemeinde entscheidet auf Grundlage des § 67 (3) LBauO M-V über Abweichungen bei verfahrensfreien Vorhaben.

Die Antragsteller beschreiben als letzte bauliche Maßnahme, die Errichtung der Zufahrt zur Garage in 2013, die sich am hinteren Ende des Grundstückes befindet.

Nach § 61 unserer Landesbauordnung sind nicht überdachte Stellplätze bis zu 30 m² und deren Zufahrten verfahrensfrei. Damit ist die Zuständigkeit der Gemeinde gegeben

Der Zustand besteht nunmehr seit ca. 10 Jahre, ohne dass es nachbarliche Beschwerden hinsichtlich Ableitung des Oberflächenwassers gegeben hätte. Von der Beteiligung der Nachbarn wird daher abgesehen.

Der Antragsteller hat jedoch bei seiner Berechnung die tatsächliche Grundstücksgröße zugrunde gelegt. Der B-Plan weist jedoch einen 3 m breiten Pflanzgebotsstreifen auf dem Grundstück aus, so dass ca.69 m² nicht zur überbaubaren Grundstücksfläche gehören.

Die Gemeinde hat bisher der Überschreitung der GRZ bis maximal 0,38 stattgegeben. Die jetzige Bestandsbebauung erreicht jedoch eine GRZ von 0,41 (basierend auf der überbaubaren Grundstücksfläche).

Der Antragsteller plante vor Feststellung der Überschreitung der GRZ und dem Ihnen heute vorliegenden Antrag, den Rückbau der westlichen Terrasse und die Errichtung eines Geräteschuppens. Unter dieser Konstellation kann eine GRZ von 0,38 erreicht werden.

Wie bereits mehrfach dargelegt, hat der B-Plan hinsichtlich der festgesetzten GRZ durch die Vielzahl der erteilten Befreiungen keinen regelnden Charakter mehr. Das Höchstmaß der Befreiung belief sich bisher jedoch auf eine GRZ von 0,38.

Die Baunutzungsverordnung regelt für allgemeine und reine Wohngebiete eine GRZ von 0,4 (zzgl. Überschreitungsmöglichkeit mit Nebenanlagen um 50%). Eine GRZ von 0,38 ist daher gebietsverträglich.

Bei dem Antragsgrundstück in der Größe von 737 m² und unter Beachtung der überbaubaren Fläche von 668 m² können bei einer GRZ von 0,38 = 253,84 m² überbaut werden.

Die Verwaltung empfiehlt dem nachträglichen Antrag auf Überschreitung nicht für den Bestand, jedoch bis maximal 0,38 zuzustimmen.

Stellungnahme des Bauausschusses:

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung mit 6 Ja-Stimmen, 0- Nein und 0 Stimmenthaltungen dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zu folgen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mönchhagen beschließt dem Antrag auf isolierte Abweichung von den Festsetzungen des B-Planes Nr. 2 „Ibenhorst“ hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) auf dem Flurstück 53/28 der Flur 2 Gemarkung Mönchhagen bis zu einer maximalem GRZ von 0,38 zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:

davon anwesend:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

Anlage IAW