

Beschlussvorlage

VBE/3200/2023/GBE

Beschluss der Gemeindevertretung Bentwisch über den Antrag auf isolierte Abweichung von den Festsetzungen des B-Planes Nr, 14 "Birkenreihe" der Gemeinde Bentwisch auf dem Flurstück 137/85 Flur 1 Gemarkung Goorstorf

Amt/Aktenzeichen: BuE / isolierte Abweichung	Erstellungsdatum: 18.09.2023
Verfasser: Ines Patza	Status: öffentlich

Beratungsfolge	
Datum der Sitzung	Gremium
27.09.2023	Bauausschuss Bentwisch
26.10.2023	Gemeindevertretung Bentwisch

Sachverhalt:

Der Gemeindevertretung liegt ein nachträglicher Antrag auf isolierte Abweichung von den Festsetzungen des B-Planes 14 „Birkenreihe“ zur Entscheidung vor.

Gemäß den Antragsunterlagen haben die Antragsteller das Grundstück im vorhandenen Bestand 2021 käuflich erworben.

Bei Gesprächen im Amt Rostocker Heide zu weiteren geplanten Vorhaben auf dem Grundstück wurde festgestellt, dass die versiegelte Fläche die im B-Plan zulässige Grundflächenzahl um 0,06 überschreitet und öffentlicher Verkehrsraum überbaut wurde.

Für Nutzung der öffentlichen Fläche liegt Ihnen eine gesonderte Beschlussvorlage des Sachgebietes Liegenschaften vor.

Die Antragsteller wollen nunmehr den rechtmäßigen Zustand auf dem Grundstück Gemarkung Goorstorf, Flur 1, Flurstück 137/85 durch den Antrag auf isolierte Abweichung zur Überschreitung der GRZ durch Auffahrt und Stellplatz herstellen.

Stellungnahme der Verwaltung:

§ 67 Landesbauordnung M-V regelt die Zuständigkeit für Anträge auf Abweichung.

Nach Absatz 3 des § 67 entscheidet die Gemeinde über Abweichungen nach Absatz 1 Satz 1 von örtlichen Bauvorschriften sowie über Ausnahmen und Befreiungen nach Absatz 2 Satz 1. Abs. 1 und 2 regelt:

(1) Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 vereinbar sind. § 85a Absatz 1 Satz 3 bleibt unberührt.

(2) Die Zulassung von Abweichungen nach Absatz 1, von Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung oder von Regelungen der Baunutzungsverordnung ist gesondert zu beantragen; der Antrag ist zu begründen. Für Anlagen, die keiner Genehmigung bedürfen, sowie für Abweichungen von Vorschriften, die im Genehmigungsverfahren nicht geprüft werden, gilt Satz 1 entsprechend.

Die Antragsteller gehen davon aus, dass die zuletzt befestigte Auffahrt und der Stellplatz zu der Überschreitung der GRZ geführt haben.

Die Überschreitung der GRZ ist in der Regel ein Tatbestand, der die Grundzüge der Planung

berührt.

Allerdings ist der B-Plan vollständig bebaut und es ist nicht davon auszugehen, dass aus einer nachträglichen Legalisierung eines Istzustandes nach Ankauf einer Immobilie im Plangebiet eine derartige Vorbildwirkung entsteht, dass der B-Plan „kippt“.

Aus Sicht der Verwaltung sprechen 2 Faktoren für eine Zustimmung.

Entgegen der Antragstellung lässt der B-Plan einer GRZ von 0,3 im Baufeld der Antragsteller zu. Erst durch die gem. BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ um 50 % durch Nebenanlagen dürfen 45% der Baufläche (GRZ 0,45) versiegelt und überbaut werden. Der Antrag lautet auf 0,51. Das Grundstück ist 270 m² groß. 0,06 entsprechen 16,2 m².

Der B-Plan weist 5 Baufelder aus; wovon drei Baufelder eine GRZ von 0,3 und zwei Baufelder eine GRZ von 0,4 festschreiben.

Die Baufelder mit einer GRZ von 0,4 können gem. BauNVO bei 50% Überschreitung 60 % der überbaubaren Grundstücksfläche versiegeln und bebauen.

Luftbild Bestandsbebauung (grün umrahmt)

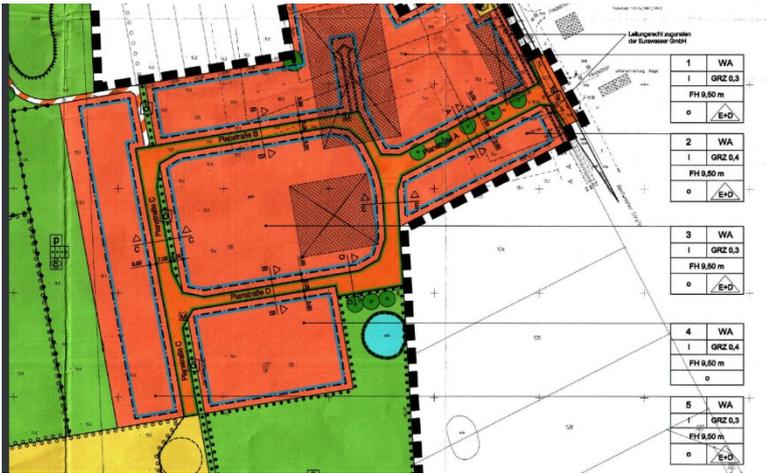


Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden,

- wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
- die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Auszug aus dem B-Plan



Der Versiegelungsgrad des Grundstückes besteht nach Aussagen der Antragsteller seit 2004. Da nachbarliche Beschwerden bezüglich der Versiegelung nicht aufgelaufen sind, kann davon ausgegangen werden, dass die nachbarlichen Interessen nicht betroffen sind.

Aus Sicht der Verwaltung sollte diesem Antrag zugestimmt werden, da im Plangebiet auch höhere Versiegelungsgrade zulässig sind und damit die Überschreitung nicht grundsätzlich gegen die Grundzüge verstößt, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Durchführung des B-Planes zu einer nicht beabsichtigten Härte führt.

Stellungnahme des Bauausschusses:

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung mit 9 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Stimmenthaltungen dem Beschlussvorschlag zu folgen und dem Antrag zuzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bentwisch stimmt dem nachträglicher Antrag auf isolierte Abweichung von den Festsetzungen des B-Planes 14 „Birkenreihe“ hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,45 (inkl. der gem. BauNVO zulässigen Überschreitung von 50 %) auf 0,51 durch Auffahrt und Stellplatz auf dem Flurstück 137/85 der Flur 1 Gemarkung Goorstorf nach § 31 BauGB in Verbindung mit § 67 (3) LBauO M-V zu.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:

davon anwesend:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung: