

Beschlussvorlage

VBE/3204/2023/GBE

Beschluss der Gemeindevertretung Bentwisch über den Bauantrag zur Errichtung eines Doppelcarports, verbunden mit dem Antrag auf Abweichung zur Festsetzung der GRZ auf den Flurstücken 2/2 und 2/3 der Flur 1 Gemarkung Groß Kussewitz

Amt/Aktenzeichen: BuE / 4178-23-63	Erstellungsdatum: 11.10.2023
Verfasser: Ines Patza	Status: öffentlich

Beratungsfolge	
Datum der Sitzung	Gremium
26.10.2023	Gemeindevertretung Bentwisch

Sachverhalt:

Der Gemeindevertretung der Gemeinde Bentwisch liegt im Rahmen der Beteiligung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde nach § 36 BauGB der Bauantrag zur Errichtung eines Doppelcarports auf den Flurstücken 2/2 und 3/2 der Flur 1 Gemarkung Groß Kussewitz zur Stellungnahme vor.

Der Antrag ist verbunden mit dem am 11.10.2023 nachgereichten Antrag auf Abweichung zur Überschreitung der Grundflächenzahl.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Vorhabenstandort liegt in der Innenbereichssatzung für die Ortslage Groß Kussewitz und dort in der, in den Innenbereich einbezogenen Fläche, für die u.a. geregelt ist, dass die Bebauung die GRZ von 0,2 nicht überschreiten darf. Die Überschreitung mit Nebenanlagen ist jedoch nicht ausgeschlossen, so dass eine 50%ige Überschreitung nach BauNVO zulässig ist. Die Bestandsbebauung erreicht eine GRZ von 0,3. Mit dem Bau des geplanten Carports erhöht sich die GRZ um 0,05 auf 0,35.

Für die Überschreitung der GRZ mit Nebenanlagen um 0,05 wurde die Abweichung beantragt.

Das Vorhaben an sich beurteilt sich nach § 34 BauGB und den Vorgaben der IBS Groß Kussewitz.

Im Bestand existiert eine Auffahrt von 4 m Breite zur Bestandsgarage und 5 m breit die direkte Zufahrt von der Straßenanlage zu den Stellplätzen. Insgesamt hat damit die im Bestand vorhandene befestigte Zufahrt zu Garage und Stellplätzen eine Breite von 9 m.

Mit dem geplanten Carport verbreitert sich die Zufahrt um 1 m auf 10 m.

Bei der Straße An der Haferkoppel handelt es sich um eine Verkehrsanlage in Straßenbaulast der Gemeinde. Damit entscheidet die Gemeinde auch über die Verbreiterung der Bestandsauffahrt.

Die Gemeinde hat insgesamt über drei Aspekte zu entscheiden:

1. Überschreitung der GRZ
2. wenn Zustimmung, Verbreiterung der Auffahrt
3. wenn Zustimmung, Zulässigkeit des Carports

Zu 1.

Betrachtet man die Bestandsbebauung ist davon auszugehen, dass die GRZ von 0,2 auf den

wenigsten, wenn nicht sogar auf keinem Grundstück der Einbeziehungsfläche eingehalten wurde. Möglich wäre eine Heilung in Form von Rückbaumaßnahmen, was jedoch als unverhältnismäßig anzusehen ist, so dass es letztendlich auf eine Zustimmung und damit Erhöhung der GRZ hinauslaufen wird.

Der Gesetzgeber lässt in reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie in Ferienhausgebieten eine GRZ von 0,4 mit der Option einer 50%igen Überschreitung durch Nebenanlagen- in Summe von 0,6 zu.

Die hier 1994 in der Satzung gewählte GRZ von 0,2 bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 800 m² im Innenbereich nach § 34 BauGB unterschreitet dieses Maß erheblich.

Unter Bewusstsein der Vorbildwirkung (die in der Realität aber bereits vorhanden ist) empfiehlt die Verwaltung dem Antrag auf Überschreitung der GRZ von 0,2 auf 0,35 nach § 31 BauGB zuzustimmen.

Zu 2.

Um ein Grundstück als erschlossen zu betrachten, muss es u.a. in ausreichender Breite an eine öffentliche Erschließungsstraße angrenzen.

Das Vorhabengrundstück grenzt mit seiner gesamten Breite an die Erschließungsanlage an, ist damit erschlossen und hat im Bestand eine Zufahrt zur Garage in einer Breite von 4 m sowie die danebenliegenden Stellplätze, die direkt von der Erschließungsstraße angefahren werden.

Es gibt zwar Regeln zur Mindestbreite von Grundstückszufahrten, jedoch keine Maximalbreite.

Da die Gemeinde Straßenbaulastträger ist, hat sie die mit dem Bauantrag dargestellte und beantragte Verbreiterung der Zufahrt zu den Stellplätzen um 1 m ebenfalls zu beurteilen.

Da kein Gehweg vorhanden ist, ist keine gesonderte Überfahrtgenehmigung zu beantragen.

Betrachtet man die Gestaltung und die vorhandene Breite der Auffahrten in der gesamten Erschließungsstraße, findet man Grundstückszufahrten und Zugänge in unterschiedlichster Gestaltung. Dies entspricht aus Sicht der Verwaltung dem Merkmal des Innenbereiches, da es keine Vorgaben wie in Bebauungsplänen gibt. In der Straße an der Haferkoppel gibt es Zufahrten in einer Breite von durchschnittlich 7 m, wobei die geplante Gestaltung bereits bei Hausnummer 28 aufzufinden ist. Auch direkte Zufahrten von der Straße zu Garagen oder Carports sind im Bestand bereits vorhanden.

Eine veränderte Nutzung/Benutzung der Gemeindestraße durch das Ein- oder Ausfahren aus dem Carport wie jetzt zu den Stellplätzen, ist nicht zu erwarten.

Die Verwaltung würde deshalb der Verbreiterung der Bestandszu- und Auffahrt im Rahmen des Bauantrages um 1 m zustimmen, zumal die Innenbereichssatzung dazu nicht regelt.

Zu 3.

Unter Beachtung der beiden zuvor abgehandelten Themen empfiehlt die Verwaltung der Errichtung des Doppelcarports zuzustimmen und damit das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Auf Grund der krankheitsbedingten Ausfälle im Amt Rostocker Heide ist dieser Antrag nicht dem Bauausschuss zugänglich gewesen.

Die Verwaltung hat die Fristverlängerung bis zum 03.11.2023 vom Landkreis erhalten.

Die Beschlussvorlage wird deshalb der Gemeindevertretung zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bentwisch beschließt im Rahmen der Beteiligung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde nach § 36 BauGB dem Bauantrag zur

VBE/3204/2023/GBE

- Errichtung eines Doppelcarports auf den Flurstücken 2/2 und 3/2 der Flur 1 Gemarkung Groß Kussewitz
- verbunden mit einem Antrag auf Abweichung zur Überschreitung der Grundflächenzahl auf 0,35 durch Nebenanlagen sowie
- der Verbreiterung der Zufahrt zu den Stellplätzen/Doppelcarport um 1 m, insgesamt 10 m

aus bauplanungsrechtlicher Sicht das gemeindliche Einvernehmen nach § 34 BauGB, verbunden mit § 31 BauGB zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:

davon anwesend:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

01 Antragsunterlagen