



GEMEINDE KODERSDORF

Gemeinde Kodersdorf • Straße der Freundschaft 1 • 02923 Kodersdorf

Beschlussvorlage

Einreicher: Bürgermeister, Herr Schöne	Datum: 15.03.2022	Beschlussvorlage-Nr.: 28/2022	Status: öffentlich
Bearbeiter: Bauverwaltung, Herr Straube	Datum: 03.03.2022		
Bestätigung zur finanziellen Auswirkung	Datum:		

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Entscheidung
Gemeinderat	15.03.2022	Beschluss

Tagesordnungspunkt:

Antrag auf Vorbescheid: Errichtung Einfamilienhaus (Bungalow), Einzelgarage mit angrenzenden Schuppen, Carport und Terrasse (4 Varianten) auf dem Flurstück 138 der Flur 11 der Gemarkung Kodersdorf

Beschlussvorschlag:

„Der Gemeinderat der Gemeinde Kodersdorf beschließt in seiner Sitzung am 15.03.2022, dem Antrag auf Vorbescheid von Herrn Alexander Migge zur Errichtung eines Einfamilienhauses, Einzelgarage mit angrenzenden Schuppen, Carport und Terrasse auf dem Flurstück 138 der Flur 11 der Gemarkung Kodersdorf das Einvernehmen zu erteilen.“

Sachverhalt:

Herr Alexander Migge beabsichtigt mittels erneuter Bauvoranfrage abklären zu lassen, inwiefern eine weitere Bebauung mit einem Einfamilienhaus und Nebengelassen in östlicher Richtung auf dem elterlichen Flurstück 138 bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Eine adäquate Beschlussvorlage wurde bereits in der Gemeinderatssitzung vom 07.08.2018 seitens der Gemeinderäte mit Beschluss Nr. 61/2018 mit nachfolgendem Sachverhalt positiv beschieden.

„Der zur Bebauung vorgesehene Grundstücksteil ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan nicht für eine perspektivische Bebauung vorgesehen, da er von der Lage dem Außenbereich zugeordnet wird. Er wurde als private Grünfläche dargestellt.“

Das geplante Eigenheim soll in östliche Richtung hinter dem letzten Wohngebäude in der Oststraße errichtet werden soll.

Das Grundstück ist in Richtung Osten und Süden zum Außenbereich hin durch vorhandene Tannen abgegrenzt.

Es ist trink- und abwasserseitig erschlossen und grenzt an eine öffentliche Verkehrsfläche an.

Nachbarschützende Belange sind von der Baumaßnahme nicht betroffen, da Abstandsflächen zu angrenzenden Grundstücken eingehalten sind.

Familie Migge hatte im Jahr 1993 bereits schon einmal eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Eigenheimes gestellt, welche von der Baurechtsbehörde am 11.01.1994 abgelehnt wurde.

Begründet wurde die Ablehnung damit, dass sich der zur Bebauung vorgesehene Grundstücksteil von der Lage her im Außenbereich gem. § 35 BauGB befindet und es sich nicht um ein privilegiertes Bauvorhaben handelt.

Der Gemeinderat hatte allerdings die damalige Bauvoranfrage zur Errichtung eines Eigenheimes positiv beurteilt bzw. ihr Einvernehmen erteilt.

Beratungsergebnis

<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/> Lt. Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichender Beschluss
--	---	----	------	------------	--	--

Aufgrund dessen sollte dem erneuten Antrag von Herrn Migge zugestimmt werden, da der zur Bebauung vorgesehene Grundstücksteil durch eine vorhandene Baumreihe zum Außenbereich räumlich abgegrenzt ist.

Sollte die Baurechtsbehörde wiederum der Baurechtsbehörde ablehnend gegenüberstehen, könnte Baurecht nur in Form einer entsprechenden Satzung (gegebenenfalls einer Abrundungssatzung) geschaffen werden“.

Mit Schreiben vom 16.08.2018 wurde dem Antragsteller seitens der Baurechtsbehörde eine Versagung des Vorbescheides mit der Begründung der planungsrechtlichen Unzulässigkeit des geplanten Bauvorhabens aufgrund der Außenbereichslage des Grundstücksteiles in Aussicht gestellt. Daraufhin hat Herr Migge am 26.08.2018 seinen Antrag auf Vorbescheid zurückgezogen.

Mit Schreiben vom 26.08.2018 stellt Herr Migge einen Antrag an die Gemeinde Kodersdorf zur Aufstellung einer Satzung für den Teil des Obstgartens, auf welchem das Bauvorhaben realisiert werden soll.

Diesem Antrag sind die Gemeinderäte mit Beschluss 71/2018 gefolgt: *„Der Gemeinderat der Gemeinde Kodersdorf beschließt in seiner Sitzung am 16.10.2018 die Aufstellung einer Ergänzungs- bzw. Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für eine Teilfläche des Flurstückes 138 der Flur 11 der Gemarkung Kodersdorf.“*

Herr Migge wurde mit Schreiben vom 23.10.2018 von diesem Beschluss in Kenntnis gesetzt und aufgefordert ein fachkundiges Planungsbüro mit der Erarbeitung der Planungsunterlagen zu betrauen. Eine Reaktion seitens Herrn Migge ist darauf hin nicht erfolgt. Das Verfahren kam über den Aufstellungsbeschluss nicht hinaus, so dass für die beantragte Fläche nach wie vor kein Baurecht anhängig ist.

Ungeachtet dessen sollte jedoch die Gemeinde an den Beschlüssen von 1993 und 2018 festhalten und dem Vorhaben positiv gegenüberstehen.

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem geplanten Bauvorhaben sollte erteilt werden.

Bei einer positiven Bescheidung seitens der Baurechtsbehörde sollte dem Antragsteller freigestellt sein, welche der 4 Varianten zum Tragen kommen soll. Der geringste Flächenverbrauch geht mit Variante 3 einher.

Finanzielle Auswirkungen: Keine

Gesetzliche Grundlagen: FNP, BauGB

Anlagen: Lageplan