

Gemeinde Aumühle

Abstimmungsergebnis:

Stimmberechtigt:

Ja-Stimme(n):

Nein-Stimme(n):

Enthaltung(en):

Ausschluss nach § 22 GO:

Beschlussvorlage 12/029/2022 Status voraussichtlich: öffentlich Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Datum: 11.03.2022 Federführend: Amt IV.0 - Bauamt	
Bau- und Grundstücksangelegenheiten Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage Eichhörnchenweg 14		
Beratungsfolge:		
Datum 21.04.2022	Gremium <i>Bauausschuss der Gemeinde Aumühle</i>	Zuständigkeit <i>Entscheidung</i>

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 34 BauGB und § 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB zur Bauvoranfrage für die Errichtung eines baugleichen zweiten Wohnhauses auf dem Grundstück „Eichhörnchenweg 14/14a“.

Sachverhalt:

Gestellt wird eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines baugleichen zweiten Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück „Eichhörnchenweg 14/14a“.

Eine Bauvoranfrage für das Grundstück wurde bereits im Bauausschuss am 14.12.2021 beraten (Vorlage 12/193/2021). Da die in Aufstellung befindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kuhkoppel“ noch nicht rechtswirksam ist, wurde mit dem Vorbescheid vom 03.03.2022 die Frage 2 beschieden, dass der Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten und einer maximalen Firsthöhe von 10 m über der mittleren Oberkante der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche grundsätzlich zulässig ist. Die Frage 1 wurde zurückgezogen, weil aufgrund der Überschreitung der GRZ1 das Bauvorhaben unzulässig gewesen wäre.

Durch den Rückbau der Bestandsterrasse beim Wohnhaus Nr. 14a und Verlegung beider Terrassen, auch bei dem geplanten Haus Nr. 14, mit einem Abstand von mehr als 3,5 m zu den Wohnhäusern, werden diese nicht mehr in die GRZ 1 einberechnet, sondern gehören zur GRZ 2.

Da die Zufahrt gemäß der Baugenehmigung von 2015 für das Wohnhaus Nr. 14a nicht mitangerechnet wurde, weil sie in Kiesel/Splitt ausgeführt wurde, wird sie jetzt auch nicht mitangerechnet. Dadurch werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes bzgl. der GRZ 2 eingehalten.

Da gegen den Abriss des Bestandshauses Nr. 14 aus Gründen der Erhaltungssatzung „Kuhkoppel“ keine Bedenken bestanden, wurde die Zustimmung bei der vorherigen Bauvoranfrage erteilt. Gemäß § 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Bei dem Bestandshaus handelt es sich um ein klassisches Siedlungshaus mit Satteldach. Die Voraussetzungen für eine Versagung waren nicht vorhanden.

Gemäß § 172 Abs. 3 Satz 2 darf die Genehmigung nach der Erhaltungssatzung zur Errichtung der baulichen Anlage nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Die städtebauliche Gestalt des Gebietes wird geprägt durch die großen Grundstücke, den hohen Baumbestand und die inzwischen große Vielfalt in der Gestaltung der Wohnhäuser.

Untypisch für dieses große Gebiet ist die Errichtung von 2 Wohnhäusern auf den Grundstücken. Lediglich auf den Grundstücken Müllerkoppel 17/17a, Eichenweg 6/6a, Eichenweg 13/Zum Wiesengrund 35 und Kuhkoppel 11a/11b und Eichhörnchenweg 14/14a stehen 2 Wohnhäuser.

Nur das Grundstück Müllerkoppel 17/17a ist vor längerer Zeit mit einem zweiten Wohnhaus bebaut worden. Die anderen Grundstücke wurden erst in den vergangenen Jahren mit einem zweiten Haus bebaut. Die idelle Teilung von Grundstücken zur Umgehung der Mindestgrundstücksgröße war ein Grund für die Änderung des Bebauungsplanes.

Auf keinem dieser Grundstücke stehen zwei baugleiche Gebäude, weder von der Form noch von der Größe. Die Gemeinde sollte zum Erhalt der baulichen Vielfalt überdenken, ob sie die Genehmigung für zwei baugleiche Gebäude erteilen möchte. Dies gilt besonders vor dem Hintergrund, dass noch eine Vielzahl an älteren Gebäuden aus der Ursprungszeit der Bebauung des Gebietes mit großen Grundstücken vorhanden sind und diese für Investoren/Bauträgern interessant sein könnten.

Finanzielle Auswirkungen:

im Verwaltungshaushalt: Nein
Im Vermögenshaushalt: Nein

Anlage/n:

1 Eichhörnchenweg 14 - Antrag