



für Gemeindevertretung Teichland/Gatojce am: 13.02.2024

öffentlich

Vorlage-Nr.: Tei/BA/214/2024

TOP:

Thema:

Beschluss zur Zustimmung zu einem Antrag auf Befreiung von Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Fine Wood Siedlung 3. BA" der Gemeinde Teichland, OT Maust und Eintragung einer Baulast zu Lasten des Flurs. 435, Flur 2, Gemarkung Maust

Vorberatung mit:

Sachdarstellung:

Auf der Teilfläche 1 des Grundstücks Gemarkung Maust, Flur 2, Flurstück 434 (Mauster Dorfstraße) ist der Neubau eines Wohnhauses geplant. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit 17.11.1997 rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes (VE-Plan) "Fine Wood Siedlung 3. Bauabschnitt". Mit Antrag vom 12.01.2024 wurden für das Vorhaben folgende Befreiungen von den Festsetzungen des VE- Planes beantragt:

- Gemäß den Festsetzungen ist dieser Standort im Plangebiet für eine Wohngebietsgaststätte vorgesehen. Geplant ist ein Wohngebäude mit einer Grundfläche von 170 m². Da aus heutiger Sicht der Bau einer Wohngebietsgaststätte auch in Zukunft unrealistisch ist, wird durch die Nutzung der Fläche für Wohnhäuser dem sonstigen Charakter im Bereich des VE- Planes gefolgt.
- Gemäß den Festsetzungen sind für die Hauptgebäude Dächer mit einer symmetrischen Neigung zwischen 35° und 48° zulässig. Geplant ist der Bau eines eingeschossigen Wohngebäudes mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 15°. Diese Abweichung kann aus städtebaulicher Sicht als Ausnahme an diesem Standort zugelassen werden.
- Gemäß den Festsetzungen sind entlang der Dorfstraße die Außenfassaden in EG-Höhe als Putz- oder Klinkerfassade auszubilden. Geplant ist eine Fassade aus Blockbohlen. Diese Blockbohlenfassaden sind als einzelne Ausnahmen bereits in der direkten Nachbarschaft vorhanden und für das Ortsbild von Maust prägend.

Auf der Grundlage des § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch kann im Einzelfall von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes (*gilt sinngemäß auch für einen VE-Plan*) befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

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

Die Grundzüge der Planung werden mit der hier beantragten Befreiung nicht berührt. Die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar und mit öffentlichen Belangen vereinbar.

Des Weiteren ist für die Zufahrt sowie für die Medienver- und -entsorgung eine Baulast zu Lasten des kommunalen Flurstücks 435, Flur 2, Gemarkung Maust (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) beantragt.

Die Gemeindevertretung wird gebeten, sich zu den vorliegenden Anträgen zu positionieren.

Einreicher: Amt Peitz
Die Amtsdirektorin
Bauamt

Peitz, den 02.02.2024

gez. Exler, Jörg
Bauamtsleiter

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Teichland beschließt,

1. dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Fine Wood Siedlung 3. Bauabschnitt" in der Gemeinde Teichland, OT Maust für den Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Gemarkung Maust, Flur 2, Flurstück 434 zuzustimmen.

Es kann in diesem Fall auf dem Standort ein Wohngebäude mit einer Dachneigung von 15° und einer Blockbohlenfassade errichtet werden.

2. dem Antrag auf Eintragung einer Baulast -Geh-Fahr- und Leitungsrecht- über das Flurstück 435, Flur 2, Gemarkung Maust zugunsten des Flurstücks 434, Flur 2, Gemarkung Maust zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt: ja/nein:

Mittel stehen zur Verfügung		Mittel stehen nicht zur Verfügung		
Produkt/Kostenstelle	Budget	Art (ET, AW)*	HH-Jahr	Betrag in €

Finanzielle Auswirkungen auf den investiven Finanzhaushalt: ja/nein

Mittel stehen zur Verfügung		Mittel stehen nicht zur Verfügung		
Produkt/Kostenstelle	Maßnahme	Art (EZ, AZ)*	HH-Jahr	Betrag in €

Folgekosten: ja/nein

Art der Folgekosten (z.B. Abschreibung, Bewirtschaftungsk.. Unterhaltung)	Jahr	Umfang in €

*) ET...Ertrag AW...Aufwand

*) EZ...Einzahlung AZ...Auszahlung

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des beschließenden Gremiums:

davon anwesend.

Abstimmung: Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen

Sachbearbeiter: Ina Roschlaub

mitgezeichnet:

Kämmerei

Lichtblau, Kerstin

Kenntnisnahme

Bauamt

Exler, Jörg

Zustimmung

Anlagenverzeichnis:

1. Lageplan

2. Ansichten West und Ost

3. Ansichten Nord und Süd