GEMEINDE EVERSWINKEL
Der Bürgermeister

040/2018	
Datum:	07.06.2018

Öffentliche Sitzungsvorlage

Amt: **60**	Az.: **63.20.01-20/2018**	Bearbeitet von: **Norbert Reher**
Bauvorhaben Püning 15 - Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen zur geänderten Planung		

Finanzauswirkungen:	Nein	☒	Ja	☐	Produkt:		

Beratungsfolge:	**Datum:**	**Abstimmung:**
Bezirksausschuss Alverskirchen	**28.06.2018**	
Ausschuss für Planung und Umweltschutz	**05.07.2018**	

Beschluss:

Der Bezirksausschuss Alverskirchen empfiehlt dem Ausschuss für Planung und Umweltschutz folgenden Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung des Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Püning 15 (**Anlage 2**) wird gem. § 36 Abs. 1 i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB erteilt.

Sachverhalt:

Mit Bescheid des Kreises Warendorf vom 31.01.2017 wurde für das Grundstück Püning 15 - westliche Teilfläche - die Baugenehmigung für ein Einfamilienhaus (**Anlage 1**) erteilt. Das Grundstück in einer Größe von 863 m² wurde veräußert. Mit Eingang vom 04.05.2018 wurde die Gemeinde Everswinkel durch den Kreis Warendorf um Stellungnahme und Erteilung des Einvernehmens zu einem neuen Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage (**Anlage 2**) gebeten.

Über die Bebaubarkeit des Grundstücks Püning 15 wurde seinerzeit sehr lange und intensiv beraten, insbesondere die Zuordnung zum unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB wurde dabei kontrovers diskutiert. Abschließend wurde dies bejaht und das gemeindliche Einvernehmen erteilt (s. Vorlage 079/2016). Das genehmigte Einfamilienhaus hatte eine Grundfläche von 8,53 m x 8,91 m, Traufhöhe 4,53 m und Firsthöhe 8,68 m, Netto-Wohnfläche 105 m² die Garage 10,22 m x 5,60 m.

Nunmehr wurde eine geänderte Planung mit einem Einfamilienhaus und Garage eingereicht. Das Einfamilienhaus soll eine Länge von 13,24 m und Breite von 9,49 m bzw. 8,11 m haben, Traufhöhe 4,15 m, Firsthöhe 8,90 m, Netto-Wohnfläche 154 m², die Garage 10,22 m x 6,11 m.

Das Grundstück Püning 15 liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30

BauGB). In dem vorhergehenden Verfahren wurde festgestellt, dass das Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt werden kann.

§ 34 Abs. 1 BauGB regelt die Zulässigkeit wie folgt:

„***Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile*** *ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach* ***Art*** *und* ***Maß*** *der baulichen Nutzung, der* ***Bauweise*** *und der* ***Grundstücksfläche****, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die* ***Erschließung*** *gesichert ist. Die Anforderungen an* ***gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse*** *müssen gewahrt bleiben; das* ***Ortsbild*** *darf nicht beeinträchtigt werden.“*

Dass das Vorhaben **innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile** i. S. d. § 34 BauGB liegt, wurde durch die Baugenehmigungsbehörde des Kreises Warendorf sowie auch im Wege einer bauaufsichtlichen Stellungnahme durch die Bezirksregierung Münster bestätigt.

Nach der **Art** der baulichen Nutzung (hier geplant: Wohnen) fügt sich das Vorhaben unzweifelhaft auch in die Umgebungsbebauung, die durch Wohnnutzungen geprägt ist, ein.

Das **Maß** der baulichen Nutzung bestimmt sich durch die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zur Umgebungsbebauung. Hier kann auf absolute Größen wie Grundfläche, Geschosszahl und Höhe, bei offener Bebauung auch auf das Verhältnis zur umgebenden Freifläche abgestellt werden. Die Umgebung (Bebauung Hofstelle Schulze Wemhove, Baugebiet Große Kamp sowie vorhandene Bebauung auf dem Grundstück Püning 15) ist geprägt durch 1 – 2-geschossige Bebauung bei maximalen Traufhöhen von ca. 6,20 m (vorhanden bei Püning 15) und maximalen Firsthöhen von ca. 11,90 m. Das geplante Einfamilienhaus bleibt bei einer Firsthöhe von 8,90 m und Traufhöhe von 4,15 m in diesem Rahmen. Bei der Grundstücksgröße von 863 m² ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,13 und eine erweiterte Grundflächenzahl (incl. Garage u. Nebenanlagen) von 0,17. Die Werte liegen deutlich unterhalb dessen, was in der Umgebungsbebauung zulässig ist (B-plan Große Kamp: GRZ 0,4, B-plan Hofstelle Schulze Wemhove: GRZ 0,4).

Hinsichtlich der **Bauweise** ist hier – wie in der Umgebungsbebauung – die offene Bauweise (also mit Grenzabstand) geplant.

Bei der **Grundstücksfläche**, die überbaut werden soll, ist auf ein Vor- oder Zurücktreten von Baukörpern gegenüber tatsächlich vorhandenen Baugrenzen / faktischen Baufluchten abzustellen. Das Einfamilienhaus hält die westliche Bauflucht der vorhandenen Lagerhalle ein. Die Bauaufsichtsbehörde des Kreises Warendorf hatte im vorhergehenden Verfahren dargelegt, dass der Lagerhalle als vorhandene Bebauung hier eine prägende Wirkung zukommt und insoweit die westliche Bauflucht der Lagerhalle hier als faktische Baugrenze anzunehmen ist. Hinsichtlich des Abstandes zur Kreisstraße rückt die Bebauung mit ca. 7 m Abstand zur Fahrbahn (3 m zur Grundstücksgrenze) nicht näher heran als die vorhandene Bebauung der Hofstelle Schulze Wemhove und die bisher genehmigte Planung, so dass sich das Vorhaben auch bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Das Grundstück grenzt direkt an die K 3. Geplant ist eine **Erschließung** über die jetzige Hofsituation des Grundstücks Püning 15. Eine Erschließungsbaulast hierzu liegt vor.

Nach Erklärung der Abwasserbetrieb TEO AöR ist die abwassertechnische Erschließung gegeben. Der Bestand Püning 15 ist derzeit über eine Pumpstation an die vorhandene Druckrohrleitung angeschlossen. Für die hinzukommende Bebauung ist eine Erweiterung der Pumpstation notwendig. Hinsichtlich der Einleitung des Niederschlagswassers ist die Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Kreises Warendorf einzuholen.

Die **Erschließung** kann daher sichergestellt werden.

Anhaltspunkte dafür, dass **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** nicht gewahrt bleiben oder das **Ortsbild beeinträchtigt** wird, sind nicht ersichtlich.

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 1 BauGB werden daher als gegeben angesehen. Das gemeindliche Einvernehmen ist zu erteilen.

Anlagen:

1 *bisher genehmigte Planung*
2 *neuer Bauantrag*