

Flecken Bruchhausen-Vilsen

Auskunft erteilt: Michael Matheja

Telefon: 04252 391-417

Datum: 18.12.2019



B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage Nr.: FI-0223/19

Beratungsfolge:

Bauausschuss	16.01.2020	öffentlich
Verwaltungsausschuss	05.02.2020	nicht öffentlich

Betreff:

**B-Plan Nr. 24 (99/6) "Am Süstedter Bach"
Beratung einer Änderung der Grundflächenzahl**

Beschlussvorschlag:

Die Änderung des B-Plan Nr. 24 (99/6) „Am Süstedter Bach“ hinsichtlich der Erhöhung der Grundflächenzahl wird positiv gesehen. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendige Erhöhung der GRZ zu ermitteln. Mit den betroffenen Grundstückseigentümern sind Gespräche hinsichtlich der Kostenübernahme zu führen.

Sachverhalt/Begründung:

Die ehemalige Gemeinde Süstedt hat im Jahr 2001 den B-Plan Nr. 24 (99/6) „Am Süstedter Bach“ aufgestellt. Der Geltungsbereich überdeckt bereits bei Aufstellung des B-Plans bebauten Bereiche wie auch unbebaute Fläche und gliedert diese als Mischgebiete (MI) und allgemeine Wohngebiete (WA).

Aufgrund der ländlichen Struktur des Geltungsbereichs und der Umgebung wurde seinerzeit die Grundflächenzahl (GRZ) für die allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete auf 0,3 ohne 50% Überschreitungsmöglichkeit festgesetzt.

Dadurch mussten insbesondere die neuen, unbebauten Baugrundstücke so groß geschnitten werden, dass die GRZ, die das Verhältnis zwischen der Grundstücksgröße und den versiegelten Flächen (Grundfläche Hauptgebäude, Terrasse, Garage, Carport, Hofflächen, Zufahrten, Fußwege, Gartenhütten und andere Nebenanlagen) wiedergibt, eingehalten wird. Bei der GRZ wird zwischen der GRZ 1 (Hauptgebäude und Terrasse) und GRZ 2 (GRZ 1 und andere o.g. Nebenanlagen/Versiegelungsflächen) unterschieden. Die GRZ 1 muss rechnerisch in die im B-Plan festgesetzte GRZ passen. Die verbleibenden nicht verbrauchten Versiegelungsflächen können für die Versiegelungsflächen der GRZ 2 verwendet werden. Sofern die Gemeinde eine Überschreitung nicht im B-Plan ausschließt, darf die GRZ für die Nebenanlagen der GRZ 2 um 50% überschritten werden (z.B. $GRZ\ 0,3 + 50\% = 0,45$). Im B-Plan „Am Süstedter Bach“ wurde die Überschreitungsmöglichkeit ausgeschlossen, so dass alle Versiegelungsflächen in die festgesetzte GRZ von 0,3 passen müssen.

Es hat sich in der Vergangenheit bei den bebauten Bereichen allerdings herausgestellt, dass aufgrund des Bestands an versiegelten Flächen die eigentliche geplante Nutzung der auf diesen Grundstücken vorhandenen Freiflächen als Baugrundstücke nicht oder nur eingeschränkt möglich ist. Es wird die GRZ dieser Freiflächen also schon für die im Bestand versiegelten Flächen benötigt. Zwei solcher Bereiche sind im als Anlage beigefügten B-Plan markiert. Fraglich ist, ob die Gemeinde Bruchhausen-Vilsen die 50%ige Überschreitung der GRZ auf dann 0,45 durch B-Planänderung zulässt. Da die festgesetzten GRZ von 0,3 zudem unterhalb der in der Baunutzungsverordnung liegenden Höchstgrenze von 0,4 (WA) und 0,6 (MI) liegt, könnte auch die GRZ im B-Plan von 0,3 auf 0,4 für die allgemeinen Wohngebiete und von 0,3 auf 0,6 für die Mischgebiete erhöht werden.

Die Kosten der Bebauungsplanänderung, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden könnte, sind von den potentiellen Antragstellern zu übernehmen. Städtebauliche Verträge sind abzuschließen.

Michael Matheja

Bernd Bormann

Anlage

B-Plan Nr. 24 (99-6-) Am Süstedter Bach