

STADT NEUSTADT IN HOLSTEIN

DIE BÜRGERMEISTERIN



Sitzungsvorlage

Federführend:
32 Abteilung für Planen, Bauen, Umwelt

Vorlage-Nr: **VO/1919/18**

Status: öffentlich

Az.:

Datum: 28.02.2018

Private Grünflächen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 83 (SüLüMü), hier: Vorschläge für den Umgang mit dem Bauverbot

Beratungsfolge:

Gremium

Bau- und Planungsausschuss

Entscheidung

Finanz. Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:	Ja:	Nein:
Gesamtausgaben:	€	
Folgekosten:	€	
Mittel stehen zur Verfügung:	ja:	Bei Haushaltsstelle:
	nein:	Deckungsvorschlag:
Bemerkungen:		

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt den unten stehenden Vorschlag Nr. 3 und bittet die Verwaltung, zur nächsten Sitzung einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss vorzubereiten.

Sachverhalt:

Der Bau- und Planungsausschuss hat sich im nichtöffentlichen Teil (TOP 12) seiner letzten Sitzung am 25.01.2018 mit dem Thema „Einhaltung der B-Plan-Festsetzungen im Bereich der privaten Grünflächen“ befasst (s. Protokoll). Herr Schüller (untere Bauaufsichtsbehörde) hat die Rechtslage erläutert und Fragen beantwortet.

In Ziff. 7.1 der textlichen Festsetzungen sind die privaten Grünflächen zwar als „Ausgleichsflächen“ bezeichnet, sie sind jedoch nicht als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft“ festgesetzt und keinem Eingriff zugeordnet. Somit handelt es sich nicht um Ausgleichsflächen, für die an anderer Stelle Ersatz geschaffen werden müsste.

Nach Ziff. 10.4 der textlichen Festsetzungen sind die privaten Hausgärten in bestimmter Weise zu bepflanzen. Dabei handelt es sich aber lediglich um eine Angebotsplanung, d.h. die Anpflanzungen müssen nicht realisiert werden. Es sind jedoch alle Maßnahmen unzulässig, die dieser Festsetzung zuwider laufen. Damit ist z.B. gewährleistet, dass diese Flächen (nachdem das Bauverbot der Ziff. 7.1 aufgehoben ist, s. Vorschlag 3) nicht zu 100 % bebaut werden können.

Der Ausschussvorsitzende bat die Verwaltung um einen Vorschlag, wie das Problem (künftig) gehandhabt werden soll. Dieser Aufforderung kommt die Verwaltung mit folgenden Vorschlägen nach:

1. Keine Änderung des B-Planes Nr. 83, aber die Nicht-Einhaltung des Bauverbots innerhalb der privaten Grünflächen wird geduldet. Dies würde dazu führen, dass die Festsetzung irgendwann obsolet wird und nicht mehr anzuwenden ist. Die Rechtslage wäre uneindeutig.
2. Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 7.1 dahingehend, dass künftig bauliche Nebenan-

lagen innerhalb der privaten Grünflächen zulässig sind. Hierbei könnte geregelt werden, welche baulichen Anlagen zulässig sein sollen. Aufgrund der unterschiedlichen Größen der Grünflächen wäre es aber schwierig, hier akzeptable Festsetzungen zu treffen.

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 dahingehend, dass die textliche Festsetzung Nr. 7.1 ersatzlos gestrichen wird. Dies hätte zur Folge, dass alle baulichen Nebenanlagen innerhalb der privaten Grünflächen zulässig sind. Bis zur Rechtskraft könnten bauliche Anlagen geduldet werden.

4. Änderung der Planzeichnung dahingehend, dass die privaten Grünflächen künftig als WA-Gebiet festgesetzt werden. Dies hätte zur Folge, dass die Bezugsgröße für die Grundflächenzahlen sich vergrößert und größere Hauptgebäude zulässig würden. Sofern diese innerhalb der Baugrenzen nicht zu verwirklichen wären, müssten entweder die Baugrenzen oder die GRZ angepasst werden. Dieser Aufwand wäre relativ groß, außerdem könnten die Änderungen bei den Eigentümern das Gefühl von Ungerechtigkeit aufkommen lassen.

Anlagen:

Planzeichnung des B-Planes Nr. 83

Textliche Festsetzungen Nr. 7.1 und 10.4