

Beratung und Beschlussempfehlung über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Schlesier Straße“ (Aufstellungsbeschluss)

| Beratungsablauf: | | |
|-------------------------|---|--------------|
| 12.09.2023 | Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität | Vorbereitung |
| 14.09.2023 | Verwaltungsausschuss | Entscheidung |

Die Gemeinde Jade möchte ungenutzte Spielplatzgrundstücke als voll erschlossen und baureif veräußern.

Die Verwaltung wurde daher mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.06.2023 beauftragt, die Fassung von Aufstellungsbeschlüssen vorzubereiten.

Eines der betroffenen Spielplatzgrundstücke liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11 „Schlesier Straße“ an der Pommernstraße in Jaderberg. Dieser Bebauungsplan ist 1982 beschlossen und 1985 bekanntgemacht – und somit rechtskräftig geworden.

Grundsätzlich sollten sich Bebauungspläne bzw. Änderungsbereiche von Bebauungsplänen nicht auf einzelne Grundstücke beziehen. Im Falle von früher im Bebauungsplan ausgewiesenen Spielplatzgrundstücken ist es jedoch möglich und durchaus die Praxis, die Bebauungspläne nur für das einzelne Grundstück zu ändern.

Dies hängt mit der Historie dieser Spielplatzgrundstücke zusammen. Bis Ende 2008 waren bei der Planung von z.B. Neubaugebieten zwingend Flächen für Kinderspielplätze auszuweisen und vorzuhalten. Eine tatsächliche Umsetzung und Realisierung der Spielplätze ist oft nicht erfolgt. Seit Ende 2008 besteht keine Verpflichtung mehr, eine bestimmte Anzahl oder Größe von Spielplätzen vorzuhalten und auszuweisen.

Da die Grundstücke oftmals – so auch hier an der Pommernstraße – tatsächlich nicht als Spielplatz ausgestaltet und genutzt werden, sondern als ungenutztes Grundstück mit Ausweisung als Spielplatzfläche im Bebauungsplan nicht bebaubar sind, ist die Änderung des Bebauungsplanes für dieses Grundstück begründbar, soweit tatsächlich kein Bedarf an der Realisierung eines Spielplatzes (mehr) besteht.

Es kann sich jedoch – in Abhängigkeit des Alters des Bebauungsplanes – die Notwendigkeit ergeben, in diesem Zusammenhang den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu betrachten.

Da der Bebauungsplan 1985 rechtskräftig geworden ist, gelangt die BauNVO (Baunutzungsverordnung) aus dem Jahr 1977 zur Anwendung. Die BauNVO ist im Laufe der Jahre mehrfach geändert worden. Insbesondere die BauNVO aus dem Jahr 1977 weist im Vergleich zu der heute gültigen Fassung wesentliche Unterschiede auf. Nachfolgend wird ein Vergleich der Fassungen der BauNVO anhand der wesentlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 11 vorgenommen:

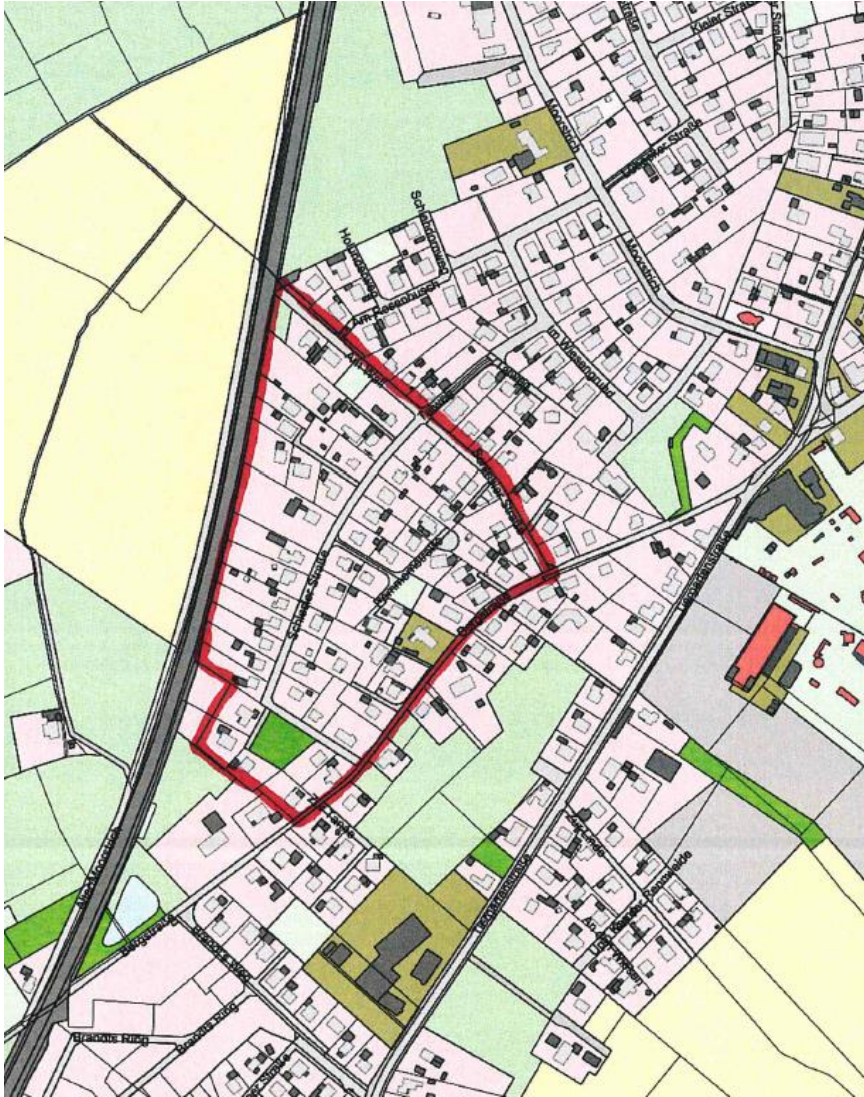
| Festsetzung | BauNVO 1977 | BauNVO heute |
|-------------|--|--|
| WA | <p>Anlagen für sportliche Zwecke als Ausnahme zulässig</p> <p>Ställe von Kleintierhaltung als Ausnahme zulässig</p> <p>Abs. 4: Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass in bestimmten Teilen des Gebietes nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.</p> | <p>Anlagen für sportliche Zwecke als Regelbebauung zulässig</p> <p>Entfallen</p> <p>Abs. 4 entfallen, jetzt Festsetzungsmöglichkeit über § 9 BauGB</p> |
| II | | <p>Ergänzung:</p> <p>Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.</p> |
| o / ED | <p>Im Bebauungsplan ist, soweit es erforderlich ist, die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festzusetzen.</p> | <p>Im Bebauungsplan kann die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden.</p> |
| GRZ 0,4 | <p>Abs. 4: Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet. Das gleiche gilt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.</p> | <p>(4) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14, 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, <p>mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. |

| | | |
|------------|---|--|
| | | <p>bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder</p> <p>2.</p> <p>wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.</p> <p>(5) Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, darf die zulässige Grundfläche in Gewerbe-, Industrie- und sonstigen Sondergebieten durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie überschritten werden.</p> |
| GFZ 0,8 | Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. | Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind. |
| Baugrenzen | Keine Änderungen | Keine Änderungen |

Ein wesentlicher Unterschied besteht in Bezug auf die Festsetzung der Grundflächenzahl. Nach der BauNVO aus dem Jahr 1977 werden Flächen von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie z.B. Terrassen o.ä. nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet. Das bedeutet, dass im Extremfall eine Versiegelung von 100% (durch Nebenanlagen etc.) zulässig wäre. Unabhängig von der Fragestellung, welcher Grundstückseigentümer dies tatsächlich ausnutzt, wäre eine solche Versiegelung heute nicht mehr denkbar. Immer wichtiger wird das Vorhalten von unversiegelter Fläche u.a. aufgrund der zunehmenden Starkregenereignisse.

Es ist daher geboten, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Schlesier Straße“ auf den gesamten Geltungsbereich zu beziehen, um die Anwendung der heutigen BauNVO (anstelle der Fassung von 1977) zur Anwendung zu bringen.

Es ergibt sich demnach folgender Geltungsbereich für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11:



Für eine alternative ersatzlose Aufhebung des Bebauungsplanes wäre ebenfalls ein förmliches Verfahren erforderlich. Diese kann von Seiten der Verwaltung jedoch nicht empfohlen werden. Die Zulässigkeit zukünftiger Bauvorhaben würde sich dann nach § 34 BauGB richten. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes würde die Gemeinde einen Teil der Steuerung in diesem Bereich aufgeben. Zwar ist bei Bauvorhaben nach § 34 BauGB das Einvernehmen der Gemeinde einzuholen, eine Versagung des Einvernehmens durch die Gemeinde hat jedoch nicht zwingend zum Ergebnis, dass ein Bauantrag abgelehnt wird. So dürfen sich die Gründe für eine Versagung des Einvernehmens ausschließlich aus den §§31 und 33-35 BauGB ergeben. Ein rechtswidrig versagtes Einvernehmen der Gemeinde wird durch die Bauaufsichtsbehörde ersetzt.

Beschlussempfehlung:

Der Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität empfiehlt dem Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Schlesier Straße“ aufzustellen (Aufstellungsbeschluss).