



Aktenzeichen: F 3/ 320/ III.II/
Fachbereich Ortsentwicklung und Immobilienwirtschaft

11.11.2024

| | | | |
|---------------------|--------|------------------------|-----------------------------------|
| Name: Doreen Gerdes | FB III | Tel.: 040/700 78 - 320 | E-Mail: d.gerdes@neu-wulmstorf.de |
|---------------------|--------|------------------------|-----------------------------------|

Anfrage von Ratsmitglied Ohlen in der Ratssitzung vom 27.09.2024 zum Thema "Schreiben der Gemeinde vom 24.06.2024 an die Anwohner betreffend die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, Breslauer Straße, Überschreitung der Grundflächenzahl II"

Mit Anfrage des Ratsmitgliedes Frau B. Ohlen vom 27.09.2024 wurden Fragen zum „Schreiben der Gemeinde vom 24.06.2024 an die Anwohner betreffend die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, Breslauer Straße, Überschreitung der Grundflächenzahl II“ gestellt.

Die Gemeinde Neu Wulmstorf hat die von einer Überschreitung der Grundflächenzahl II (GFZ II) betroffenen Grundstückseigentümer/-innen angeschrieben, um zu ermitteln, ob eine Bereitschaft da wäre, sich an den Kosten, die für die Durchführung eines B-Plan-Verfahrens entstehen würden, zu beteiligen. Dies wurde notwendig, da die Bauaufsicht des Landkreises Harburg der Gemeinde nach ihrer Prüfung mitgeteilt hat, dass eine große Zahl von Grundstücken eine Überschreitung der GRZ II vorweisen. Die Überwachung der Einhaltung der GRZ II sowie die Entscheidung, ob ein Rückbau gefordert wird, liegen beim Landkreis Harburg. Die GRZ II bezieht sich (§ 19 BauNVO) auf zusätzliche Anlagen auf dem gesamten Grundstück, wie Garagen, Carports, Stellplätze, Zufahrten, Nebengebäude, technische Anlagen, Freizeitanlagen, Wege und befestigte Flächen. Der Sinn und Zweck der GRZ II ist u.a. die Begrenzung der Bebauungsdichte (Sicherstellung von ausreichend Freiraum für Grünflächen, Belichtung, Belüftung und den Abstand von Gebäuden), Steuerung der städtebaulichen Struktur (Sicherstellung einer ausgewogenen Mischung aus bebauten und unbebauten Flächen), Schutz der natürlichen Ressourcen (Begrenzung der versiegelten Flächen, Schutz des Bodens, Gewährleistung der Oberflächenentwässerung, Reduktion des Wärmeinseleffekts) sowie die Gewährleistung von Privatsphäre und Lebensqualität (ausreichende Abstände zwischen Gebäuden). Trotz der Überschreitung der GRZ II im B-Plan-Gebiet Nr. 9 gab es bisher keine Probleme im Rahmen der Oberflächenentwässerung aufgrund von Starkregen.

Zu den Fragen wird im Einzelnen wie folgt Stellung genommen:

Frage 1: Wie viele Grundstücke gibt es in dem oben angeführten Gebiet?

Antwort zu 1: Im Bebauungsplangebiet Nr. 9 gibt es ca. 363 Grundstücke.

Frage 2: Wie hoch ist die derzeitige Grundflächenzahl in der Fläche? Wie viel darf dort derzeit überbaut/versiegelt werden?

Antwort zu 2: Die derzeitige Grundflächenzahl liegt bei 0,25/0,30. Grundsätzlich darf nicht „überbaut“ werden. Die festgesetzte Grundflächenzahl ist einzuhalten.

Frage 3: Welche Änderung der Grundflächenzahl wird angestrebt?

Antwort zu 3: Zum jetzigen Zeitpunkt kann darüber keine Auskunft gegeben werden. Die Höhe der Grundflächenzahl wird gemeinsam mit einem Stadtplanungsbüro erarbeitet.

Frage 4: Was passiert, wenn Einwohner nach der Änderung immer noch überbaut haben, weil sie ursprünglich erheblich überbaut hatten? Müssen sie dann Rückbauen?

Antwort zu 4: Sofern auch nach der Änderung des Bebauungsplans auf Grundstücken die festgesetzte Grundflächenzahl überschritten wird, stellt dies weiterhin einen Verstoß gegen das öffentliche Baurecht dar. Um diesen Verstoß zu beseitigen, kann ein Rückbau der zu viel überbauten Flächen erforderlich sein. Allerdings handelt es sich um Ermessensentscheidungen (Zuständigkeit Landkreis) im Einzelfall auf der Grundlage von § 79 NBauO. Eine pauschale Antwort auf die Frage Nr. 4 kann daher nicht gegeben werden.

Frage 5: Wie kommt die sehr niedrige Änderungsgebühr von 25.000 Euro zustande?

Antwort zu 5: Die genannten Kosten für das Verfahren beruhen auf Erfahrungen. Da sehr wahrscheinlich nur eine textliche Änderung vorzunehmen ist, werden eher niedrige Kosten erwartet.

Frage 6: Gelten die neuen Anpassungen des Bebauungsplanes für das gesamte Bebauungsplangebiet Nr. 9, Breslauer Straße?

Antwort zu 6: Ja.

Frage 7: Wenn ja, können dann alle, die bisher nicht überbaut haben, dieses nun tun?

Antwort zu 7: Nein. Dies stellt einen Verstoß gegen das Baurecht dar, siehe Antwort zu Frage 4. Allerdings könnten diese Eigentümer bei einer höheren GRZ II vorhandene Reserven ausnutzen.

Frage 8: Müssen sich diejenigen, die jetzt im Nachhinein überbauen dürfen, dann an den Kosten beteiligen?

Antwort zu 8: An den Kosten beteiligen sich diejenigen, die eine schriftliche Vereinbarung über die Kostenbeteiligung mit der Gemeinde geschlossen haben werden. Sofern ein Eigentümer/eine Eigentümerin mehr Spielraum im Rahmen der GRZ II-Anpassung erhält und keine Vereinbarung zur Kostenbeteiligung geschlossen hat, würde eine B-Planänderung auch für ihn/sie gelten.

Frage 9: Die Grundstücke werden jetzt im Nachhinein wertvoller. Hat dies im Gegenzug Auswirkung auf die Grundsteuer?

Antwort auf 9: Diese Frage kann nach aktuellem Stand des Verfahrens nicht beantwortet werden.

Frage 10: Bezogen auf Frage 6: Falls nein, wie geht man damit um? Gilt hier dann nicht gleiches Recht für alle?

Antwort auf 10: Es ist der Rechtsgrundsatz anzuwenden, dass es keine Gleichbehandlung im Unrecht gibt.

Frage 11: Bezogen auf Frage 6: Falls nein, wie geht die Gemeinde um mit dem Missmut bei denjenigen, die sich bisher brav an das Gesetz gehalten haben?

Antwort zu 11: Sich an Recht und Gesetz zu halten sollte der Normalzustand sein.

Frage 12: Geht es bei der Überbauung nur um errichtete Gebäude oder auch um durch Pflastern/Folien/Schotter versiegelte Fläche?

Antwort zu 12: Es handelt sich überwiegend um Zuwegungen/Zufahrten und Nebenanlagen wie Carports, Schuppen und Gartenhäuser die über die GRZ II zu regeln sind.

Frage 13: Falls es auch um durch Pflastern/Folie/Schotter versiegelte Fläche geht, kann man nicht zumindest dort die Entsiegelung einfordern?

Antwort zu 13: Das Ziel der hier angestrebten Anpassung der GRZ II im B-Plan ist, den Grundstückseigentümern/Grundstückseigentümerinnen entgegen zu kommen, damit sie keine Entsiegelung und Rückbau durchführen müssen. Die GRZ II bezieht sich auf zusätzliche Anlagen auf dem gesamten Grundstück, wie Garagen, Carports, Stellplätze, Zufahrten, Nebengebäude, technische Anlagen, Freizeitanlagen und Wege und befestigte Flächen. Eine Entsiegelung kann die Bauaufsicht des Landkreises Harburg fordern, wenn sie feststellt, dass die GRZ II überschritten ist.

Frage 14: Wie geht man in Zukunft damit um, wenn BürgerInnen aus anderen Gebieten von diesem Verfahren erfahren und auch in anderen Baugebieten überbauen, weil sie darauf hoffen können, dass der Bebauungsplan zu ihren Gunsten geändert wird?

Antwort zu 14: Grundsätzlich gilt keine Gleichbehandlung im Unrecht. Liegen Verstöße gegen das Baurecht vor, kann die Bauaufsicht hiergegen vorgehen.

Im vorliegenden Verfahren erfolgt derzeit eine Abfrage, ob die Bereitschaft zur Kostenbeteiligung vorliegt, da im Arbeitskreis des Bau- und Planungsausschusses eine entsprechende Meinungsbildung durch Ratsvertreter stattgefunden hat, dass vorstellbar ist, so ein Verfahren durchzuführen, wenn der Gemeinde keine Kosten entstehen. Nach derzeitigem Stand sieht es so aus, dass ausreichende Bereitschaft der Grundstückseigentümer/-innen da ist, sich an den Kosten zu beteiligen. Im nächsten Schritt würde ein Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss für den B-Plan gefasst werden. Es handelt sich hier um eine Einzelfallbetrachtung an deren Ende ein Satzungsbeschluss des Rates stehen würde. Eine Rechtfertigung hierfür ergibt sich aus der gewachsenen historischen Situation in diesem Gebiet. Inwieweit so eine Vorgehensweise in anderen B-Plan-Gebieten ebenfalls zur Anwendung kommen würde, obliegt der Planungshoheit des Rates. Derzeit ist aus Sicht der Verwaltung nicht vorgesehen, in anderen B-Plan-Gebieten entsprechend vorzugehen

Frage 15: Macht sich die Gemeinde mit der Anpassung der Grundflächenzahl angreifbar?

Antwort zu 15: Im Rahmen der Bauleitplanung wird ein B-Plan nach den Vorschriften des BauGB und der NBauO geändert und durch den Rat beschlossen. Dadurch entsteht geltendes Recht.

Frage 16: Die Gemeinde muss ein Entsiegelungskataster erstellen. Wie werden diese zusätzlichen Versiegelungen gegenüber anderen BürgerInnen, die entsiegeln müssen, begründet?

Antwort zu 16: Gemäß § 19 Abs. 1 des NKlimaG muss jede Kommune bis zum 31.12.2028 ermitteln, für welche Flächen Entsiegelung möglich ist. Mögliche Flächen müssen mind. 1000 m² groß sein. Das Land Niedersachsen erstellt zz. ein entsprechendes Grundkataster, welches dann von der Gemeinde weiter gepflegt wird. Welche Flächen in Neu Wulmstorf hierfür in Frage kommen, kann derzeit noch nicht beantwortet werden, das Grundkataster bleibt abzuwarten. Es ist auch noch unklar, ob ein derartiges Kataster nur Flächen enthält, auf die ein Zugriff durch die Gemeinde besteht (öffentliche und fiskalische Flächen) oder auch private Flächen geregelt werden sollen. Letzteres wird hinsichtlich einer Umsetzung mangels Ermächtigungsgrundlagen

und der grundgesetzlichen Eigentumsгарantie wohl eher schwierig zu regeln sein. Hier bleiben weitere Ausführungen des Gesetzgebers oder das Grundkataster abzuwarten.

Ansonsten gelten die Festsetzungen in der örtlichen Bausatzung. Der Grundsatz ist für alle BürgerInnen gleich: wenn zu viel versiegelte Fläche festgestellt und durch die Bauaufsicht eine Entsiegelung gefordert wird, muss der Grundstückseigentümer entsiegeln oder zurückbauen.

Frage 17: Wie wird entschieden, wenn sich nur ein geringer Teil der Bürger entschließt zu bezahlen, die Mehrheit jedoch nicht?

Antwort zu 17: Da die Gemeinde nicht Verursacherin des Änderungsverfahrens ist, müssen die Kosten durch die betroffenen Grundeigentümer/-innen getragen werden. Je mehr Grundeigentümer/-innen sich an dem Verfahren beteiligen, desto geringer wird der Kostenanteil für die/den Einzelne/-n ausfallen. Letztlich würde ein Kostenträger für das Verfahren genügen. Nach derzeitigem Stand sieht es so aus, dass ausreichende Bereitschaft der Grundstückseigentümer/-innen da ist, sich an den Kosten zu beteiligen

Frage 18: Wie ist die Rückmeldequote zu dem derzeit laufenden Verfahren?

Antwort zu 18: Die Rückmeldequote beträgt ca. 80%.

Frage 19: Gab es in der Vergangenheit schon einen ähnlichen Fall? Falls ja, wie wurde in dem Fall verfahren und entschieden

Antwort zu 19: Nein, so einen Fall gab es bisher nicht.