

Gemeinde Aumühle

Abstimmungsergebnis:

Stimmberechtigt:

Ja-Stimme(n):

Nein-Stimme(n):

Enthaltung(en):

Ausschluss nach § 22 GO:

Beschlussvorlage 12/079/2022 Status voraussichtlich: öffentlich Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Datum: 08.09.2022 Federführend: Amt IV.0 - Bauamt	
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 "Kuhkoppel" für das Gebiet: "Südlich der Müllerkoppel und nördlich der Sachsenwaldstraße mit den Straßen Eichhörnchenweg, Fasanenweg, Otternweg, Eichenweg, Am Hünengrab" - Sachstandsbericht -		
Beratungsfolge:		
Datum 20.09.2022	Gremium Bauausschuss der Gemeinde Aumühle	Zuständigkeit Vorberatung

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle nimmt den Sachverhalt zur Berechnung der GRZ zur Kenntnis und hat folgende Anmerkungen:

-

Sachverhalt:

Das Büro BSK und das Amt haben mit dem Kreis Herzogtum Lauenburg am 26.09.2022 die aktuelle Rechtsprechung zur Berechnung der GRZ von sogenannten Pfeifenstielgrundstücken erörtert und Lösungsmöglichkeiten diskutiert. Das Gesprächsprotokoll ist der Vorlage beigelegt.

Das Planungsbüro BSK wird in der Sitzung den Sachverhalt näher erläutern. Die Lösungsmöglichkeiten werden derzeit juristisch überprüft. Ob dies bis zum Sitzungstermin des Ausschusses möglich ist, konnte nicht verbindlich zugesagt werden. Eine Abwägung der Stellungnahmen der vorherigen Auslegung ist vorher nicht möglich.

Es besteht allerdings die Notwendigkeit für eine erneute beschränkte Auslegung. Im Entwurf vom Text Teil ist die Ziffer 1.1 zu entfernen.

Finanzielle Auswirkungen:

im Verwaltungshaushalt: Nein

Im Vermögenshaushalt: Nein

Anlage/n:

- 1 Protokoll zum Gespräch am 26.08.22 (Kreis)
- 2 1. Änd. B-Plan 2 - Planzeichnung

Protokoll zur Besprechung am 26.08.2022 in den Räumen des Kreises Herzogtum Lauenburg

Teilnehmer:

Herr Kuhmann	Kreis Herzogtum Lauenburg
Frau Behrmann	Kreis Herzogtum Lauenburg
Frau Eberhardt	Kreis Herzogtum Lauenburg
Frau Gade-Müller	Amt Hohe Elbgeest
Herr Dr. Jantzen	Gemeinde Aumühle
Frau Lichtin	BSK Bau und Stadtplaner Kontor
Herr Kühl	BSK Bau und Stadtplaner Kontor

Bezüglich der **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Aumühle** muss die Berechnung der GRZ nach der BauNVO geklärt werden. Hierzu gibt es u. a. ein Urteil des Bayerischen Gerichtshof vom 21.10.2014 und ein Urteil des Oberverwaltungsgerichts Schleswig-Holstein, Beschluss vom 11.04.2018. In der Vergangenheit vertrat die Bauaufsicht teilweise eine andere Rechtsauffassung über die Berechnung der GRZII. In dem Bebauungsplan Nr. 2 mit einer Vielzahl an „Pfeifenstielgrundstücken“ gibt es aktuell zwei strittige Bauvorhabens, deren Zulässigkeit von der rechtskonformen Anwendung der BauNVO abhängig ist. Es soll eine dauerhafte Einigkeit zwischen der Gemeinde und der Bauaufsicht über die Berechnung der GRZII erzielt werden.

Wir kommen daher zu dem Ergebnis:

In die Berechnung der GRZ ist die Fläche des „Pfeifenstiels“ nicht mit einzubeziehen. Maßgeblich für die Berechnung der Grundfläche ist nur die Fläche des Grundstücks ohne „Pfeifenstiel“.

Anmerkung: Hierzu gibt es eine Arbeitshilfe zur Grundflächenzahl (GRZ) und zur Geschossflächenzahl (GFZ) der Stadt Frankfurt am Main, die nach Ansicht des Planungsbüros hervorragend aufgearbeitet und bearbeitet ist und auch die Ermittlung von Grundfläche und Geschossfläche sehr vereinfacht darstellt, sodass alle dem folgen können.

Diese Arbeitshilfe wird diesem Text beigelegt.

➤ *Hier ist es so, dass bei den textlichen Festsetzungen einige Veränderungen durchzuführen sind, da mittlerweile auch seitens des Kreises Herzogtum Lauenburg anerkannt wird, dass die Pfeifenstiele nicht zum „Bauland“ i. S. d. § 19 Abs. 3 S. 1 BauNVO gehören und bei der Berechnung der GRZ nicht zu beachten sind.*

Als Pfeifenstiel wird festgelegt, dass es sich um eine reine Zufahrt ohne bauliche Anlagen handelt. Sollten auf dem Pfeifenstielteil bauliche Anlagen bestehen, bzw. geplant werden, z. B. Carport oder Stellplätze, dann ist dieser Pfeifenstiel als Baugrundstück mitzurechnen. Die Errichtung eines Carports oder eines Stellplatzes ist aus Gründen des Brandschutzes innerhalb des Pfeifenstiels nur möglich, wenn die Fläche daneben noch eine Mindestbreite von ca. 0,8 bis 1,0 m hat.

Seitens der Gemeinde ist zu überdenken, ob die Baugrundstücke, die über einen „Pfeifenstiel“ erschlossen werden, eine andere GRZ bekommen sollen als die, die direkt an einer Straße liegen, da dieser „Pfeifenstiel“ nicht als Bauland gewertet wird.

Sollte die Erhöhung der GRZ durchgeführt werden, ist eine Planänderung durchzuführen. Eine Ergänzung im Text B wird als nicht ausreichend angesehen. In der Planzeichnung sind die betroffenen Flächen dann zu kennzeichnen.

