

Gemeinde Aumühle

Abstimmungsergebnis:

Stimmberechtigt:

Ja-Stimme(n):

Nein-Stimme(n):

Enthaltung(en):

Ausschluss nach § 22 GO:

Beschlussvorlage 12/022/2025 Status voraussichtlich: öffentlich Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Datum: 14.02.2025 Federführend: Amt IV.0 - Bauamt	
Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8		
Beratungsfolge:		
Datum 05.03.2025	Gremium <i>Bauausschuss der Gemeinde Aumühle</i>	Zuständigkeit <i>Vorberatung</i>

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle empfiehlt der Gemeindevertretung den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Müllerkoppel“ zuzustimmen und den Aufstellungsbeschluss für die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Müllerkoppel“ zu fassen.

Sachverhalt:

Gestellt wird ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Müllerkoppel“. Der Antrag ist der Vorlage beigelegt.

(Der Hinweiszettel auf dem B-Plan Nr. 8 bzgl. des Denkmalschutzes ist zu ignorieren. Der Denkmalschutzstatus ist aufgehoben.)

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Die textliche Änderung kann von der Amtsverwaltung erstellt werden.

Anlage/n:

- 1 Antrag Änderung B-Plan 8
- 2 Aumühle, B-Plan 8
- 3 Aumühle, B-Plan 8, 1. Änderung

An die
Gemeinde Aumühle
Bismarckallee 21
21521 Aumühle

Aumühle, d. 14.2.2025

Baugrundstück: Auf der Koppel 17, 21521 Aumühle

**Betreff: Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Müllerkoppel“ der
Gemeinde Aumühle**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit stelle ich einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.
Das geplante Bauvorhaben auf dem Grundstück „Auf der Koppel 17“ kann ohne
Änderung des Bebauungsplanes nicht realisiert werden.
Insgesamt ist die energetische Sanierung des Gebäudes geplant sowie die Errichtung
eines ebenerdigen Anbaus am Einfamilienhaus und Ausbau des Dachgeschosses, um
zusätzlichen Wohnraum für eine Einliegerwohnung zu schaffen. Der Ausbau des
Dachgeschosses wäre nicht möglich, weil die Geschossflächenzahl nicht eingehalten
werden könnte.

Der Bebauungsplan Nr. 8 ist seit dem 23.07.1979 rechtswirksam, es gilt die BauNVO
von 1968. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 bezieht nicht nur auf eine kleine
Teilfläche des Planes und ist seit dem 06.12.1983 rechtswirksam. Dort gilt die BauNVO
von 1977.

In beiden B-Plänen ist folgendes festgesetzt: WR, I Vollgeschoss, GFZ 0,2,
Dachneigung 26° bis 48°, offene Bauweise und eine Mindestgrundstücksgröße von
1.000 m² bzw. 800 m².

Das Jahr der anzuwendenden BauNVO ist von Bedeutung bei der Berechnung der
Geschossflächenzahl. In der BauNVO von 1968 und 1977 ist im § 20 folgendes
identisch geregelt:

- (1) Die Geschosßflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je
Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.
- (2) Die Geschosßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen
Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen
Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und
einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.
- (3) Bauliche Anlagen und Gebäudeteile im Sinne des § 19 Abs. 4 bleiben bei der
Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Mittels einer einfachen textlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 könnte die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens hergestellt werden. Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB würde festgesetzt werden, dass zukünftig für beide Pläne die aktuelle BauNVO von 2017, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023, anzuwenden ist. Mit der Änderung der BauNVO ändert sich die Berechnung der Geschossflächenzahl.

Im § 20 der BauNVO steht folgendes:

- (1) Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.
- (2) Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.
- (3) Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. 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.
- (4) Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsfläche) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

Sonstige Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 8 wären nicht notwendig. Die GFZ von 0,2 müsste nicht geändert werden.

Im Bebauungsplan Nr. 9 mit den entsprechenden Änderungen gilt die neue Berechnungsart der Geschossflächenzahl. Auch im zukünftigen Bebauungsplan Nr. 11 ist diese Art der Berechnung vorgesehen.

Ich würde mich sehr freuen, wenn die Gemeinde Aumühle bereit wäre, den Bebauungsplan zu ändern, um die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu ermöglichen.

Mit freundlichen Grüßen

