



Verantwortlich: Hannes Leppin
Amt: Bauamt

SITZUNGSVORLAGE

R/X/204

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Bau-, Umwelt-, Mobilitäts- und Planungsausschuss	02.06.2025	8	ja
Verwaltungsausschuss			nein

Bebauungsplan Nr. 21 „Ortsmitte 3“ - 5. Änderung **- Änderungsbeschluss** **- Beteiligungsbeschluss**

Sachverhalt:

Anlässlich des vorgestellten Bauvorhabens am Lindenweg 12 schlägt die Gemeindeverwaltung eine 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Ortsmitte 3“ vor.

Anlass ist der Wunsch, die bauliche Nutzung innerhalb des Plangebiets flexibler zu gestalten und den geänderten Anforderungen an modernes Wohnen und Bauen gerecht zu werden. Daher soll die bislang festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 in dem allgemeinen Wohngebiet des Geltungsbereichs aufgehoben werden.

Zudem soll die festgesetzte 17 m breite Stellfläche auf dem Grundstück Lindenweg 12 aufgehoben werden.

Die GFZ - Geschossflächenzahl - ist eine kennzahlmäßige Festsetzung im Bauplanungsrecht, die das Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks angibt. Im Gegensatz zur GRZ (Grundflächenzahl), die regelt, wie viel Prozent der Grundstücksfläche überbaut werden dürfen, bestimmt die GFZ, wie viel Prozent der Grundstücksfläche als Gesamtfläche aller oberirdischen Geschosse entstehen darf. Durch die GFZ wird also insbesondere die Flächengröße aller Geschosse eines Gebäudes begrenzt. Dies war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 „Ortsmitte 3“ im Jahr 1986 noch ein gängiges Mittel zur Steuerung der baulichen Dichte.

Heute besteht das planerische Ziel darin, eine intensivere Nutzung der Grundstücke über mehrere Geschosse hinweg zuzulassen, ohne dabei die versiegelte Fläche zu vergrößern. Trotz des angedachten Wegfalls der GFZ bleibt die Verpflichtung bestehen, die Gebäudehöhe an die umgebende Bebauung anzupassen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich und die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung kann entfallen.

Beschlussempfehlung:

1. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Reppenstedt beschließt die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Ortsmitte 3“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.
2. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Reppenstedt stimmt dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Ortsmitte 3“ zu und beschließt die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauGB.

Anlage(n):

- 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Ortsmitte 3“ - Entwurf