



## Beratungsvorlage Nr.: BV/2024/147/1

### Sitzung/Gremium

Bau- und Umweltausschuss  
Verwaltungsausschuss  
Gemeinderat

### Am:

02.10.2024  
08.10.2024

### Status:

öffentlich  
nicht öffentlich  
öffentlich

### Bezeichnung des Beratungsgegenstandes:

**Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach §36 BauGB zu einem Antrag nach § 31 Abs. 1 BauGB; Bauvorhaben: Cirksenstraße 7, Flur 4, Flurstück 432**

### Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB zu der geplanten Abweichung vom Bebauungsplan hinsichtlich der Überschreitung der Grundflächenzahl (Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB), nicht zu erteilen.

### Sachverhalt/Stellungnahme der Verwaltung:

Über die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 31, 33 – 35 BauGB wird im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden. Die Gemeinde darf ihr Einvernehmen zu Bauvorhaben nur aus den sich aus §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB ergebenden Gründen versagen (§ 36 Abs. 2 S. 1 BauGB).

Es liegt ein Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau, Modernisierung und Erweiterung von Wohnungen im Untergeschoss eines Wohnhauses (Erweiterung Dauerwohnen und Neugestaltung Ferienwohnung) vor.

Der Bauherr beantragt, einer Überschreitung der Grundflächenzahl um 20 % zuzustimmen. Eine detaillierte Begründung dieser Abweichung ist dem beigelegten Antrag des Bauherrn zu entnehmen.

Nach § 31 Abs. 1 BauGB können Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplans nur zugelassen werden, wenn sie im Bebauungsplan ausdrücklich nach Art und Umfang vorgesehen sind.

Laut den textlichen Festsetzungen Nr. 11 im Bebauungsplan Nr. 8a, könne Im Einzelfall Ausnahmen von der Grundflächenzahl zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

Der Bebauungsplan setzt für das Hang-/ Dünengebiet nördlich der Cirksenstraße eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 fest, während für die restliche Bebauung eine höhere GRZ von 0,4 vorgesehen ist.

Diese Differenz lässt darauf schließen, dass die Bebauung im Dünenbereich bewusst kleinteiliger gehalten werden soll, um eine stärkere Integration in das Landschaftsbild zu erreichen und die bauliche Dichte zu begrenzen.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag auf Ausnahme von der festgesetzten GRZ nicht zuzustimmen. Die festgelegte GRZ von 0,2 dient dem städtebaulichen Konzept und dem Schutz des Landschaftsbildes. Eine Überschreitung könnte zu einer unerwünschten Verdichtung führen und einen Präzedenzfall schaffen, der zukünftige Anträge auf GRZ-Überschreitungen begünstigen könnte.

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b> <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	
Gesamtkosten der Maßnahme (Anschaffungskosten/Herstellungskosten): _____ Euro	Jährliche Folgekosten: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein _____ Euro
<b>Finanzierung:</b> Eigenanteil der Gemeinde (inkl. Kredite): _____ Euro	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse, Spenden, Beiträge): _____ Euro
<b>Veranschlagung:</b>	
Gemeinde: <input type="checkbox"/> ErgebnisHH (Ifd. Kosten) <input type="checkbox"/> FinanzHH (Investitionen)	<input type="checkbox"/> BAD <input type="checkbox"/> Wirtschaftsbetriebe <input type="checkbox"/> Erfolgsplan <input type="checkbox"/> Vermögensplan

Im Auftrage

(Fischer)

Im Auftrage

(Jansen)

**Anlagen:**

09\_Stellungnahme\_Ausnahme\_Architekt  
09\_Stellungnahme\_Ausnahme\_Bauherr  
IV-60-01-1837\_2024\_Bauantrag\_Cirksenstr\_7