

2. Änderung BPlan 208

Laut Vorlage wollen die Grundstückseigentümer die Vermietung der Ferienwohnungen selbst übernehmen. Seite 4 der Begründung (vom Eigentümer beauftragt) „Der Eigentümer möchte das Grundstück deshalb mit Baurechten für Ferienhäuser oder Ferienwohnungen versehen und an entsprechende Interessenten veräußern.“

Im Gegensatz zum restlichen Bebauungsplan (und auch den anderen BPlänen im Norduferbereich) wird keine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. Das bedeutet bei dem vorhandenen Grundstück, dass durch die Grundflächenzahl von 0,2 eine Grundfläche von ca. 500 qm mit Wohngebäuden bebaut werden kann. Die Grundstücke in der Umgebung (mit Ausnahme der Grundstücke für Geschäfte) ist eine GRZ von überwiegend 0,08 bis 0,09 bei einer Mindestgrundstücksgröße von überwiegend 1.000 qm festgesetzt. Baukörper mit einer Grundfläche von 140 qm passen nicht zu der übrigen Bebauung im BPlan-Gebiet.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl soll hier verzichtet werden. Auf Seite 8 der Begründung heißt es „Da nach der BauNVO 2017 die Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mehr mitzurechnen sind, kann auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet werden.“

§20(2) BauNVO lautet: Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen **oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind**.

In dem Entwurf ist die Zufahrtsregelung zu dem Grundstück nicht erkennbar (Meerstraße oder Lütjen Mardorf).

Die Art und Größe der Nebenanlagen wird (im Gegensatz zum bestehenden BPlan 208) nicht festgesetzt. Zitat aus der Begründung BPlan 208: „Mit dieser Maßgabe wird verhindert, daß das Wochenendhausgebiet durch einen überhöhten Anteil an Nebenanlagen verschandelt wird.“

Eine Festlegung der Gebäudehöhe erfolgt weder über eine maximale Firsthöhe noch über eine maximale Höhe über NN. Dieses ist aber unbedingt erforderlich, um eine Ausnutzung wie in einem Fall im Erlenweg zu vermeiden.