

## VERMERK

### **Nachverdichtung von Baugebieten**

In den letzten Jahren gab es in der Gemeinde Wiefelstede eine große Nachfrage an Bauplätzen. Die vorhandenen Baugrundstücke in den neuen Baugebieten deckten diesen Bedarf bei weitem nicht ab. Dieses führte dazu, dass die Innenverdichtung in den Wohngebieten der Gemeinde Wiefelstede zugenommen hat, was ja seitens des Gesetzgebers und auch seitens der Gemeinde Wiefelstede gewünscht ist. Aufgrund der hohen Anzahl der Fälle der Innenverdichtung gab es die Überlegung, ob ein politischer Grundsatzbeschluss die Abwicklung (Stellungnahme der Gemeinde Wiefelstede im Bauantragsverfahren/Bauvoranfrageverfahren) erleichtern könnte und auch als Grundlage der Gleichbehandlung von Bauwilligen dienen könnte.

Nach Prüfung der Rechtslage ist seitens der Unterzeichnenden aber festgestellt worden, dass es keine Möglichkeit gibt einen Beschluss fassen zu lassen, der grds. bei der Innenverdichtung anwendbar ist (z.B. in Bezug auf die Mindestgrundstücksgröße)

Bei der Innenverdichtung gibt es zwei rechtlich unterschiedliche Fallkonstellationen:

#### **- Innenverdichtung im Geltungsbereich von Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)**

Bei einer Innenverdichtung innerhalb eines Bebauungsplanes gibt i. d. R. der Bebauungsplan die konkreten Vorgaben vor (Grundstücksgröße, max. Anzahl von Wohneinheiten, Grundflächenzahlen usw.). Daher sind diese Bauvorhaben der Innenverdichtung oft unkritisch zu beurteilen. Kritisch wird es nur dann, wenn die Bebauungspläne zu wenige Festsetzungen haben und dann die Bauherren die max. Bebaubarkeit ausnutzen. Hier sind insbesondere die älteren Bebauungspläne nochmals seitens der Gemeindeverwaltung zu sichten und zu beurteilen.

Die häufigste Problematik bei der Innenverdichtung in vorhandenen Bebauungsplangebieten ist, dass bei einer Grundstücksteilung nicht immer die Erschließungsmöglichkeiten der Grundstücke beachtet werden. Dieses ist wohl auch dem Umstand zu schulden, dass keine Teilungsgenehmigung mehr erforderlich ist.

#### **- Innenverdichtung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB)**

Bei Vorhaben der Innenverdichtung ohne einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist die Entscheidung der Zulässigkeit eines Vorhabens immer eine Einzelfallentscheidung. Die Vorhaben müssen sich nach Art, Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Weiterhin sollten immer gesunde Wohnverhältnisse gegeben sein.

  
zu Jeddeloh