

Beschlussvorlage

Der Verwaltung liegt ein Antrag vor, die Ausweisung des Grundstücks Gem. Marienberghausen, Flur 12, Flurstück 330 zu ändern, um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die auf diesem Grundstück vorhandenen Nebenanlagen zu erreichen (s. Anlage 1 – Antrag).

Die Eigentümer des Grundstücks 183 haben das Grundstück 330 vor ca. 15 Jahren als Grünland erworben und nutzen es seitdem als Ergänzung ihres Hausgartens.

Im Laufe der Jahre sind im östlichen Bereich des Grundstücks Nebenanlagen (Schuppen, Swimmingpool) errichtet worden, die zwar an sich nicht unbedingt baugenehmigungspflichtig, jedoch aufgrund der im Bebauungsplan Nr. 55 getroffenen Festsetzungen (Festsetzung als „Öffentliche Grünfläche, Feldgehölz“) nicht zulässig sind (s. Anlage 2 – Übersichtsplan mit Luftbild).

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan großteils als gemischte Baufläche, teils als gewerbliche Fläche ausgewiesen, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55 – Gewerbegebiet Elsenroth – und bildet den Übergangsbereich zwischen dem westlich gelegenen Gewerbegebiet und dem sich östlich des Grundstücks befindlichen Mischgebiets, in dem derzeit überwiegend Wohnbebauung vorhanden ist.

Lt. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 55 hat die Festsetzung „öffentliche Grünfläche, Feldgehölz“ die Funktion eines gliedernden Grünzugs und dient der visuellen Abschirmung des Wohngebiets vom Gewerbegebiet (s. Anlage 3 – Auszug Flächennutzungsplan, Anlage 4 – Planzeichnung BESTAND).

Das Gewerbegebiet ist mittlerweile durch Gehölzanpflanzungen auf den gewerblichen Grundstücken bzw. auf den Grundstücken mit der Festsetzung „öffentliche Grünfläche, Feldgehölz“ ausreichend eingegrünt und abgeschirmt, so dass es die Verwaltung für vertretbar hält, den ca. 2 m breiten östlichen Streifen des Grundstücks Nr. 330 als Mischgebietsfläche ohne Baufläche festzusetzen. Hierdurch sind Nebenanlagen wie z.B. Abstellschuppen, Swimmingpool, die der Hauptnutzung dienen, zulässig. Eine Erweiterung des Wohngebäudes auf dieser Fläche ist allerdings nicht möglich. Für die restliche Grundstücksfläche wird die Festsetzung nicht geändert, so dass ein Streifen in einer Breite von 10 m verbleibt, der zur visuellen Abschirmung völlig ausreichend ist (s. Anlage 5 – Planzeichnung PLANUNG).

Die Änderung des Bebauungsplanes soll nach den Vorschriften des § 13 a BauGB im beschleunigten bzw. vereinfachten Verfahren, erfolgen. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen liegen hier vor. In diesem Fall bedarf es auch keiner förmlichen Umweltprüfung. Ein landschaftlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, da Eingriffe so betrachtet werden, als wenn diese bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig wären (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Eine Betroffenheit von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von Nachbargemeinden liegt nicht vor. Als betroffene Öffentlichkeit wird der Eigentümer des südlich des Änderungsbereichs

liegenden Grundstücks (Zur Ziegelei 7) beteiligt. Eine weitere Betroffenheit liegt nicht vor.

Beigefügt ist auch die Begründung (Anlage 6).

Finanzielle Auswirkungen

Das Satzungsverfahren wird mit dem vorhandenen Personal abgewickelt. Somit wirkt sich der Beschluss für den gemeindlichen Haushalt nicht belastend aus.

Beratungsverlauf

Der Vorsitzende ruft den Tagesordnungspunkt auf und erläutert den Sachverhalt. Auf Nachfrage gibt es keine Wortmeldungen.