

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 – Elsenroth – für das Flurstück Gemarkung Marienberghausen, Flur 13, Nr. 501 vor (s. Anlage 1/Antrag). Das Grundstück liegt an der Jägerhofstraße in Elsenroth (s. Anlage 2/ beigef. Flurkarte).

Auf dem Flurstück Nr. 501, welches 1.429 m² groß ist, sind im Bebauungsplan zwei Bauflächen festgesetzt, einmal eine Baufläche von 14 m x 14 m im „vorderen“ Bereich des Grundstücks und einmal eine Baufläche von „20 m x 13 m im „hinteren“ Bereich des Grundstücks. Die Antragsteller beabsichtigten die „hintere“ Baufläche mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage zu bebauen. Pläne des Hausentwurfes (Lageplan, Schnitt und Ansichten) sind als Anlagen 3 – 3c beigefügt. Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Inhalt des Antrags auf Bebauungsplanänderung ist eine Verschiebung der „hinteren“ Baufläche um 6 m in südwestliche Richtung, also in Richtung der Jägerhofstraße. Die Bauherren planen das Grundstück nur mit einem Wohnhaus zu bebauen. Die „vordere“ Baufläche soll aber nicht entfallen. Zwischen den Bauflächen bleibt ein Abstand von 7 m, so dass eine Bebauung der vorderen Baufläche später nicht ausgeschlossen ist.

Begründet wird der Antrag damit, dass die Zuwegung zum geplanten Haus, und somit auch die entsprechenden Leitungswege (z.B. für Wasser- Abwasser usw.), kürzer werden und dementsprechend kostengünstiger. Weiterhin soll im südöstlichen Bereich des Wohnhauses die Terrasse und der Garten angelegt werden. Durch die Bauflächenverschiebung entsteht ein größerer Bereich hierfür.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen gegen die beantragte Änderung, wie im beigefügten Entwurf der Planzeichnung (s. Anlage 4/4a) dargestellt keine Bedenken.

Durch die vorliegende Änderung werden die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht berührt, da es sich lediglich um eine Verschiebung der Baufläche handelt.

Weiterhin wird durch die Bebauungsplanänderung keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet und begründet. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete + Vogelschutzgebiete). Daher kann die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren erfolgen.

Aus Sicht der Verwaltung werden von der Bebauungsplanänderung keine Belange der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange noch die der Nachbargemeinden berührt, so dass deren Beteiligung nicht erforderlich ist. Eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB wird durchgeführt.

Beigefügt ist auch die Begründung (s. Anlage 5).

Finanzielle Auswirkungen:

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

Er wird vorgeschlagen, folgenden Beschluss zu fassen:

Beratungsverlauf:

Zu diesem Tagesordnungspunkt gibt es keine Wortmeldungen.

Der Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Rat folgenden Beschlussvorschlag: