für die Ortsgemeinde Winden

AZ:

27 DS 17/ 0017

Sachbearbeiter: Herr Minor

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ortsgemeinderat Winden	öffentlich	

2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Forst"**a) Aufstellungsbeschluss****b) Offenlegungsbeschluss****Sachverhalt:**

Vor Eintritt in diesen Tagesordnungspunkt ist zu prüfen, ob Ausschließungsgründe gemäß § 22 GemO vorliegen. Auszuschließende Personen verlassen den Sitzungstisch und nehmen im Zuhörerraum Platz.

Der Eigentümer des Grundstücks Am Forst 10 (Parzelle 2329/9, Flur 22) plant, an seinem Wochenendhaus einen 14 m² großen Wintergarten zu errichten. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wochenendhausgebiet „Am Forst“ vom 19. Februar 1972.

Die aktuelle Festsetzung B 2.) des Bebauungsplans legt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,2 fest, was bei einer Grundstücksgröße von 537 m² eine maximal zulässige Grundfläche von 107 m² ergibt. Allerdings begrenzt dieselbe Festsetzung die Grundfläche auf maximal 60 m², wodurch die volle Ausschöpfung der GRZ nicht möglich ist.

Das bestehende Wochenendhaus hat eine Grundfläche von 60 m². Die derzeitige 19 m² große Terrasse musste bisher nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden. Durch den geplanten Wintergarten (14 m²) wird die Terrasse jedoch planungsrechtlich Teil der Grundfläche, wodurch sich eine Gesamtgrundfläche von 93 m² ergibt. Der Vorhabenträger beantragt deshalb die Aufhebung der Begrenzung der Grundfläche auf 60 m² und die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans.

Die Ortsgemeinde Winden entscheidet über diesen Antrag nach pflichtgemäßem Ermessen; ein Anspruch auf Durchführung des Verfahrens besteht gemäß § 1 Abs. 3 BauGB jedoch nicht.

Die Ortsgemeinde Winden beabsichtigt bereits eine umfassende Überarbeitung des Bebauungsplans für das Wochenendhausgebiet „Am Forst“, insbesondere zur angemahnten rechtlichen Klärung der Verkehrserschließung. Durch die geplante Herabstufung der Kreisstraße K5 könnte sich hierfür eine Lösung abzeichnen. Diese

umfassende Überarbeitung wird voraussichtlich zwei bis drei Jahre dauern. Im Gegensatz dazu kann die Änderung des Bebauungsplans für das geplante Vorhaben innerhalb weniger Wochen umgesetzt werden.

Diese Änderung hat keine Auswirkungen auf die zukünftige Überarbeitung des Bebauungsplans. Weder die Nutzung des Wochenendhausgebietes noch seine Verkehrserschließung, seine Ver- und Entsorgung oder das Orts- und Landschaftsbild werden durch das Vorhaben beeinflusst. Auch öffentliche oder sonstige private Belange sind nicht betroffen.

Die Planungskosten des Verfahrens trägt gemäß §12 Abs.1 BauGB der Vorhabenträger. Die entsprechende vertragliche Verpflichtung erfolgt bis zum Satzungsbeschluss (§10 BauGB).

Eine Zustimmung der Ortsgemeinde Winden zur beantragten Änderung ermöglicht die zügige Realisierung des geplanten Wintergartens, ohne die umfassende Überarbeitung des gesamten Bebauungsplans abzuwarten. Dies stellt eine pragmatische Lösung dar, die sowohl den Interessen des Vorhabenträgers als auch den planerischen Zielen der Gemeinde gerecht wird.

Beschlussvorschlag:

Zu a) Dem Vorhaben „Errichtung eines Wintergartens“ auf dem Grundstück Am Forst 10, Parzelle 2329/9, Flur 22, wird zugestimmt.

• **Der Bebauungsplan wird wie folgt geändert:**

In der textlichen Festsetzung B 2.) des Bebauungsplans wird die Begrenzung der Grundfläche auf 60 m² aufgehoben. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst das Grundstück des Vorhabens.

• **Alternative zum letzten Satz:**

zu b) Die Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die geänderte Planung wird gemäß §3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt. Die Offenlage soll bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems-Nassau stattfinden.

Die Planungskosten des Verfahrens trägt gemäß §12 Abs.1 BauGB der Vorhabenträger. Die vertragliche Verpflichtung muss bis zum Satzungsbeschluss (§10 BauGB) erfolgen.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister

Anlagen:

Antragsunterlagen mit Geltungsbereich