

Gemeinde Forstern

2. Änderung des Bebauungsplanes „Eicher-Villa“ Nr. 610 - 11/13

Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB
Erstellt am 01.07.2014 – ergänzt am 03.02.2015

Erläuterung und **Begründung** vom 03.02.2015

1. Anlass und Ziel der Planergänzung:

1.1. Anlass der Änderung:

Die Grundstücke 185, 185/5 und 185/17 befinden sich nach wie vor im Besitz der Familie Eicher, die in Jahr 2005 nach Bebauungsaufstellung das Gesamtgrundstück (Garten der Eicher Familien-Villa) erschließen ließ und die Bebauung in der derzeit vorhandenen Form initiierte. Auf den im Privatbesitz verbliebenen Flächen wurde neben dem unveränderten Villen-Wohnhaus lediglich die im Nordosten des Grundstücks geplante Wohnbebauung realisiert. Der Bebauungsplan wurde auf Wunsch des Grundstücksbesitzers damals so ausgearbeitet, dass eine Realisierung der möglichen Neu-Bebauung nur nach Abbruch des Bestandsgebäudes möglich war.

Zwischenzeitlich wurde der Wunsch geäußert, dass das bestehende Wohnhaus weiterhin genutzt werden soll, aber trotzdem eine zusätzliche Bebauung ermöglicht werden soll.

Um eine geregelte und steuerbare städtebauliche Entwicklung der Fläche zu gewährleisten, hat sich die Gemeinde Forstern entschieden den Bebauungsplan in der vorliegenden Form im Zuge der Innenentwicklung zu ändern und somit die gewünschte Nutzung und Bebauungsentwicklung auf den genannten Flurstücken zu ermöglichen.

1.2. Ziel der Planung:

Mit der vorliegenden Planung soll die Bebauungsmöglichkeit der Flurstücke 185, 185/3 und 185/17 im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eicher-Villa“ so geändert werden, dass die im Bebauungsplan geplante Bebauung ohne Abbruch des Bestandsgebäudes („Eicher-Villa“) realisiert werden kann. Dabei wird ein Teilabbruch des im Norden des Wohnhauses vorhandenen Garagentraktes in Kauf genommen. Die Baugrenzen werden zusammengefasst und neu geführt, so dass eine Zusatzbebauung mit Einzelbaukörpern ermöglicht wird. Durch die Definition einer Mindestgrundstücksgröße soll verhindert werden, dass eine zu dichte und nicht maßstäbliche Bebauung auf real geteilten Kleingrundstücken entsteht.

2. Umsetzung der Änderung im Plan

Folgende Änderungen / Ergänzungen werden in der Planzeichnung und im Text vorgenommen:

2.1. Umgriff:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans bleibt unverändert. Die hier vorliegende Änderung betrifft nur die Flurstücke 185, 185/3 und 185/17 der Gemarkung Forstern. Der Umgriff des Änderungsbereich ist im Plan gekennzeichnet.

2.2. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Die Art der Nutzung (WA, allgemeines Wohngebiet) und das Maß der Nutzung (GRZ = 0,3) werden nicht verändert. Die ursprünglich vorhandenen Bauräume II und III werden zu einem „Bauraum II+III“ zusammengefasst. Die Baugrenzen werden neu geführt.

2.3. Erschließung:

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über den vorhandenen Parkweg bzw über die Hauptstraße. Ver- und Entsorgung mit Wasser, Strom, Telekommunikation, Gas, und Abwasser ist

gesichert. Baumaßnahmen sind auf öffentlichen Flächen hierzu nicht notwendig.

- 2.4.** Festsetzungen zur baulichen Gestaltung, zur Grundstücksgröße und zur Grünordnung:
Die baulichen Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten bleiben unverändert (Wandhöhe, Dachform, Anzahl der Vollgeschosse, Anzahl der Wohneinheiten, etc.). Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Forstern gilt weiterhin auch für den geänderten Bauraum.
Die im ursprünglichen Bebauungsplan dargestellte Bestandsbepflanzung wurde auf die zwischenzeitlich ausfallsbedingt veränderte Bestandssituation reduziert. Die Festsetzungen der Grünordnungsplanung gelten auch weiterhin unverändert.
Zusätzlich zu den unveränderten Festsetzungen wird eine Mindestgröße von 650 m² für realgeteilte Baugrundstücke eingeführt, die nur für den hier behandelten Änderungsbereich gilt. Mit dieser Festsetzung wird im Zusammenspiel mit der Führung der Baugrenzen eine kleinteilige Parzellierung verhindert und der ursprüngliche Charakter des Villengrundstücks weitestgehend erhalten.

2.5. Flächenstatistik:

Geltungsbereich der Bebauungsplanergänzung Flurnummer 185+185/3+185/17	ca. 3948 m ²
Nettowohnbauland	ca. 3948 m ²
Anzahl der Wohngebäude Geplant	4 Stück
Möglich (bei Teilung in Einzelparzellen >650 m ²)	5 Stück
Anzahl der möglichen Wohneinheiten min / max	mind. 4 / max. 10 WE
Möglicher Einwohnerzuwachs min / max (2,3 /WE)	mind. 9 E / max. 23 E
Anzahl notwendiger Stellplätze min / max (2,0 / WE)	mind. 8 / max. 20 Stpl

- 2.6.** Ausgleich von Eingriffen gemäß Bayerischem Naturschutzgesetz (Bay NatSchG):
Die vorliegende Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB im Zuge der Innenentwicklung. Eine Umweltprüfung, der Umweltbericht, die Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie eine Einzelfall-Vorprüfung (§13a, Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 und Anlage 2 zum BauGB) werden deshalb nicht durchgeführt.

- 2.7.** Änderungsverfahren:
Die Grundzüge der Planung werden nicht verändert. Art und Maß der Bebauung wird nicht geändert. Der Geltungsbereich und die Umgriffsfläche des gültigen Bebauungsplanes verändern sich nicht.

Mit der Änderung wird kein zusätzliches UVP-pflichtiges Vorhaben vorbereitet oder begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten vor.

Mit der hier vorliegenden Ergänzung des Bebauungsplans Eicher-Villa werden zusätzlich zu den bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigten Klimaschutzmaßnahmen keine weiterführenden Aspekte und Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, eingebracht. Zusätzliche Untersuchungen oder Ausführungen hierzu sind nicht erforderlich.

Die genannten Rahmenbedingungen erlauben die Durchführung einer Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB. Eine Umweltprüfung, der Umweltbericht, die Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie eine Einzelfall-Vorprüfung (§13a, Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 und Anlage 2 zum BauGB) sind nicht erforderlich.

Forstern, den 03.02.2015

Bürgermeister Georg Els - Gemeinde Forstern
Hauptstraße 15, 85659 Forstern

.....