

Gemeinde Forstern

1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Staatsstraße 2331“ Nr. 610 - 11/9

Vereinfachte Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB

Erstellt am 02.05.2018

Aktualisiert am 26.09.2018

Erläuterung und **Begründung** vom 26.09.2018

1. Anlass und Ziel der Planänderung:

1.1. Anlass der Änderung:

Im Jahr 2002 wurde der Bebauungsplan „An der Staatsstraße 2331“ als Satzung rechtskräftig und im Anschluss daran zügig erschlossen und bebaut. Im Laufe der seither vergangenen 16 Jahren ist trotz Ausweisung von mehreren Baugebieten im Gemeindegebiet Forstern eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen zu verzeichnen. Das Baugebiet „An der Staatsstraße 2331“ ist mit Ausnahme eines Grundstücks (Bebauungsmöglichkeit mit 1 Doppelhaushälfte) jede Parzelle vollständig bebaut. In der aktuell gültigen Satzung ist für Doppelhaushälften die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 1 WE beschränkt. Für Einzelhäuser sind aktuell 2 WE zulässig. Der Besitzer einer Gewerbeeinheit im Dachgeschoss des Einzelhauses der Parzelle Emil-Pahl-Weg 1, FlNr 176/7, beantragt, die Nutzungsänderung seiner Eigentumseinheit in Wohnnutzung. Der Gemeinderat Forstern beschloss nun, für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans die maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten zu erhöhen.

Im Zuge des Änderungsverfahrens wird außerdem die gestalterische Festsetzung für die Dachgauben verändert. Dachgauben sollen anstatt wie bisher 2,0 m nun 2,5 m breit errichtet werden dürfen. Die maximal zulässige Anzahl und die Lage auf dem Dach und zueinander werden nicht geändert. Die Gestaltungsfreiheit wird dadurch vergrößert, ohne dass eine Verschlechterung des grundstücksübergreifenden Gesamtgestaltungsbildes zu erwarten ist. Gleichzeitig wird den erhöhten Anforderungen an den Wärmeschutz bei gleichbleibenden Belichtungs- und Nutzungsmöglichkeiten Rechnung getragen.

1.2. Ziel der Planung:

Durch die Erhöhung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten im gesamten Bebauungsplangebiet wird eine moderate Nachverdichtung der bestehenden Parzellen ermöglicht, ohne die bauliche Dichte zu erhöhen oder das städtebauliche Grundkonzept der Bebauungsplanung zu ändern. Auch für die bereits vollständig bebauten Doppelhausparzellen wird dadurch die Teilung vorhandener Wohnflächen durch den Einbau von zusätzlichen, kleineren Wohneinheiten geschaffen.

Mit dieser Änderung wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten im Gesamtgebiet moderat erhöht, die Wertschöpfungsmöglichkeit für die Grundstücksbesitzer verbessert und gleichzeitig kein Eingriff in die Grundlagen der Planung hinsichtlich baulicher Dichte, Anzahl der Parzellen, Erschließung, Naturhaushalt und Grünflächenkonzeption vorgenommen. Die Beachtung der Stellplatzsatzung ist weiterhin obligatorisch.

Die Erweiterung des Gestaltungsspielraums bei der Realisierung von Dachgauben erleichtert die Einhaltung der aktuellen Wärmeschutzvorschriften, ohne Einschränkungen im Hinblick auf Belichtung oder Nutzungsmöglichkeiten im Dachgeschoss in Kauf nehmen zu müssen. Die Änderung kommt allen Grundstücksbesitzern, auch für nachträgliche Änderungen am Bestand zu Gute.

Eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Konzeption oder der ursprünglich geplanten Rahmenbedingungen zur Gestaltung sind nicht zu erwarten.

2. Umsetzung der Änderung im Plan

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird ausschließlich durch Anpassung der textlichen Festsetzungen realisiert. Änderungen in der Planzeichnung werden nicht vorgenommen.

Es werden folgende Änderungen in die Festsetzungen eingearbeitet:

2.1. Anzahl der Wohneinheiten

Punkt A.4.2 Bauweise Einzelhäuser – Doppelhäuser

Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Je Doppelhaushälfte (DHH) sind **2 Wohneinheiten** zulässig. In Einzelhäusern (alleinstehendes Wohngebäude) sind **maximal 3 Wohneinheiten** zulässig

2.2. Dachgauben

Punkt A.5.6 Bauliche Gestaltung Dachgauben

Die **Breite** der Dachgauben darf **maximal 2,5 m** betragen. Der Abstand der Dachgauben untereinander muss mindesten 2,5m betragen. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 3,0 m betragen

Weitere Anpassungen oder Ergänzungen werden nicht vorgenommen. Die beschriebenen Änderungen gelten für den gesamten Umgriff des Bebauungsplans.

Die Grundzüge der Planung werden nicht verändert. Art und Maß der Bebauung wird nicht verändert. Der Geltungsbereich und die Umgriffsfläche des gültigen Bebauungsplanes werden durch die Anpassungen nicht verändert.

Durch die Bebauungsplanänderung wird die Anzahl der möglichen Wohneinheiten im Baugebiet von derzeit 16 WE auf nun 29 WE erhöht.

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 1. Änderung des Bebauungsplans werden keine weiterführenden Maßnahmen und Gesichtspunkte, die dem Klimaschutz entgegen wirken, eingebracht.

Die genannten Rahmenbedingungen erlauben die Durchführung einer Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB. Eine Umweltprüfung, der Umweltbericht und die Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind nicht erforderlich.

Forstern, den 26.09.2018

Bürgermeister Georg Els
Gemeinde Forstern
Hauptstraße 15, 85659 Forstern

.....