

## Gemeinde Forstern

### 1. beschleunigte Änderung des Bebauungsplanes

#### „Preisendorf“ Nr. 610 - 11/10

Gemäß §13a BauGB (Innenentwicklung)

Erstellt am 07.07.2011

Erläuterung und **Begründung** vom 07.07.2011:

#### 1. Anlaß und Ziel der Planänderung:

Dem Gemeinderat Forstern liegt eine Anfrage des Grundstücksbesitzers von Flurstück 1427/5 vor, in der um eine Erweiterung des Baufensters auf diesem Baugrundstück gebeten wird. Gleichzeitig besteht beim Grundstücksbesitzer des Flurstücks 1427/3 das Interesse, die ausschließlich gewerbliche Nutzung auf diesem Grundstück mittelfristig aufzugeben und hier Wohngebäude zu errichten. Im Zuge der Diskussion dieser beiden Absichtserklärungen bzw. Anfragen wurde auch das schon seit langem bekannte und bisher nicht gelöste Problem der sehr engen Kreilinger Straße im Gemeinderat aufgegriffen. Gerade der landwirtschaftliche Verkehr hat aufgrund der immer größer werdenden Fahrzeuge und Maschinen große Schwierigkeiten die Straße sicher zu befahren. Ausweichmöglichkeiten sind nicht oder nur sporadisch vorhanden.

Der Gemeinderat sieht mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung die Möglichkeit

- durch Nachverdichtung das Baurecht im Rahmen der zulässigen Nutzungsvorgaben auf Flurstück 1427/5 anzupassen
- eine mittelfristig gewünschte Umstrukturierung der vorhandenen Gewerbeflächen in Wohnbauflächen zu ermöglichen und somit die vorhandenen Konflikte zwischen Wohn- und Gewerbenutzung (Lärmschutz, Emissionen, etc.) zu entschärfen
- und durch Zukaufvereinbarung von privaten Grundstücksflächen im Bereich der Planänderung die Möglichkeit zu schaffen, die Kreilingerstraße auf eine vertretbare Breite auszubauen und somit eine verkehrstechnische Verbesserung für alle Anlieger und Nutzer der Kreilinger Straße zu realisieren.

#### 2. Umsetzung der Änderung im Plan

Folgende Änderungen werden in der Planzeichnung vorgenommen:

- 2.1.** Für das Flurstück 1427/5 wird der Zuschnitt des Bauraums teilweise verändert und erweitert, so dass die maßvolle Wohnraumerweiterung harmonisch und als nachverdichtende Maßnahme auf dem Baugrundstück realisiert werden kann. Im Bauraum wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Vorgabe „E+D“ (dies stimmt auch mit der vorhandenen Bebauung überein) und eine maximal zulässige Grundfläche von 220 m<sup>2</sup> im Baufenster definiert. Zur Errichtung von zusätzlichen Stellplätzen wird ein gesondertes Baufenster mit dem Planzeichen gem. Nr. 7.1 (Flächen für Garagen und Stellplätze) ausgewiesen.
- 2.2.** Auf dem Grundstück FINr 1427/3 **entfällt** die bisherige Festsetzung gemäß Planzeichen 2.4 („zulässig nur Gebäude mit überwiegender gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss“). Statt dessen wird ein Baufenster für die Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen II und einer maximal zulässigen Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> im gesamten Baufenster dargestellt.
- 2.3.** An der Kreilinger Straße wird entlang der Flurnummer 1427/3 ein ca. 1,3 m breiter Streifen als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Damit entsteht in diesem Bereich eine nutzbare Straßenbreite von ca. 6,1m

- 2.4.** Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sind von den Änderungen nicht betroffen. Änderungen oder Ergänzungen sind nicht notwendig.
  
- 2.5.** Sonstige Festsetzungen, Planzeichen und Hinweise bleiben unberührt und gelten unverändert.

Es handelt sich um eine Änderung des vorhandenen Bebauungsplans im Zuge der Innenentwicklung. Die Grundzüge der Planung werden nicht verändert. Art und Maß der Bebauung wird nicht erheblich verändert. Der Geltungsbereich und die Umgriffsfläche des gültigen Bebauungsplanes werden durch die Anpassungen innerhalb des Änderungsbereichs insgesamt nicht verändert. Die Gesamtfläche des Änderungsbereichs umfasst eine Größe von ca. 2270 m<sup>2</sup>, die dargestellte zulässige Grundfläche gemäß §19 BauNVO beträgt 420 m<sup>2</sup>.

Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten vor.

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 07.07.2011

Gemeinde Forstern  
Bürgermeister Georg Els  
Hauptstraße 15  
85659 Forstern

.....

Architekt Michael Jaksch  
Hauptstraße 5  
85659 Forstern

.....