

Gemeinde Forstern

2. beschleunigte Änderung des Bebauungsplanes „Preisendorf“ Nr. 610 - 11/10

gemäß §13a BauGB (Innenentwicklung)
Erstellt am 13.10.2011

Erläuterung und **Begründung** vom 13.10.2011:

1. Anlass und Ziel der Planänderung:

1.1. Bereich 1:

Der hier zur Änderung vorliegende Bereich im Ortszentrum von Preisendorf (FINr 1417/2 + 1448) stellt im ursprünglichen Bebauungsplan zwei Baufenster mit einer möglichen Grundfläche von ca. 490 m² dar. Neben 2 Doppelhaushälften ist die Bebauung mit einem sehr langen Baukörper möglich, der aufgrund der textlichen Festsetzungen mit maximal 2 Wohneinheiten belegt werden kann und somit nicht wirtschaftlich zu verwerten ist. Vom Grundstücksbesitzer wurde eine Änderung des Bebauungsplans beantragt, die eine kleinteiligere Bebauung der Flächen ermöglicht. Der Gemeinderat sieht mit einer Änderung die Möglichkeit einer moderaten und der vorhandenen Umgebung entsprechenden baulichen Verdichtung des Preisendorfers Ortszentrums, ohne die ursprünglich geplanten Kennzahlen zum Maß der baulichen Nutzung zu verändern. Insgesamt ändert sich mit der vorliegenden Änderung die Anzahl der Wohneinheiten im Änderungsbereich - die mögliche Grundfläche wird aber dadurch nicht erhöht. Gleichzeitig kann im Zuge der Änderung eine Verbreiterung der in diesem Bereich sehr engen Kirchenstraße eingeplant und vorbereitet werden. Die Gebietskategorie „Mischgebiet“ wird nicht verändert.

1.2. Bereich 2:

Das Flurstück 1422 liegt am östlichen Ortsrand von Preisendorf an der Kronacker Straße. Im gültigen Bebauungsplan sind 2 Bauräume im Mischgebiet zulässig. Der nordwestliche Bauraum muss laut Festsetzung überwiegend gewerblich genutzt werden. Hier war bis vor kurzem ein Gewerbebetrieb ansässig (Unfallinstandsetzung und Lackierung von KFZ). Im Bestandsgebäude sind mehrere Wohnungen vorhanden. Für den südöstlichen Bauraum liegt ein genehmigter Bauantrag für ein Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten vor. Da der Gewerbebetrieb ins Gewerbegebiet in Forstern umgezogen ist und eine weitere gewerbliche Nutzung durch den Grundstücksbesitzer nicht geplant ist, wurde beantragt, das Grundstück komplett neu mit Wohnbauparzellen zu überplanen. Die Gebietskategorie „Mischgebiet“ soll entsprechend der dann tatsächlich vorhandenen Wohnnutzung in ein „Allgemeines Wohngebiet – WA“ geändert werden.

Der Gemeinderat sieht mit den vorliegenden Bebauungsplanänderungen die Möglichkeit

- ohne Erhöhung der ursprünglich definierten Bebauungsdichte die Bebauungsmöglichkeiten der Grundstücke zu verbessern und dabei städtebaulichen Wildwuchs zu vermeiden,
- eine mittelfristig gewünschte Umstrukturierung der vorhandenen Gewerbeflächen in Wohnbauflächen zu ermöglichen und somit die möglichen 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 Kirchenstraße im engsten Bereich an der Einmündung zur Dorfstraße auf eine erträgliche Breite auszubauen und somit eine verkehrstechnische Verbesserung im Ortszentrum von Preisendorf zu realisieren.

2. Umsetzung der Änderung im Plan

Folgende Änderungen werden in der Planzeichnung vorgenommen:

2.1. Bereich 1:

Die Flurstücke 1448 und 1417/2 werden mit insgesamt nun 4 Bauräumen (2 x 2 DHH und 2 x Einzelbauraum) und den dazugehörigen Stellplatzflächen überplant. Die Baukörper sind mit 2 Vollgeschossen (II) zulässig. Die Erschließung der neuen Bauparzellen erfolgt wie bisher von der Kirchenstraße und nun zusätzlich auch von der Dorfstraße. Die textlichen Festsetzungen zur technischen und gestalterischen Definition der zulässigen Bauvorhaben gelten weiterhin unverändert. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2590 m² (incl. Verkehrsfläche). Die max. realisierbare Grundfläche (ohne Garagen und Stellplätze) innerhalb den privaten Baufenstern im Geltungsbereich der Änderung beträgt nun 480 m². Es sind nach der Änderung max. 8 Wohneinheiten zulässig.

2.2. Bereich 1:

An der Kirchenstraße wird entlang der Flurnummer 1448 ein ca. 1,5 m breiter Streifen zusätzlich als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Damit entsteht in diesem Bereich eine nutzbare Straßenbreite von ca. max. 5,5 m.

2.3. Bereich 2:

Die überwiegend gewerbliche Nutzung auf dem Flurstück 1422 wird aufgegeben. Die vorhandenen Bauräume werden aufgelöst und von insgesamt 6 Bauräumen mit 2 Doppelhaushälften und 5 Einzelbaukörpern ersetzt. Es sind nach Änderung max. 12 Wohneinheiten zulässig. Für die Baukörper werden 2 Vollgeschossen zugelassen, wobei 2 Bauräume als „II“ und 4 Bauräume als „E+D“ gemäß Festsetzung 3.1 und 3.2 definiert werden. Die notwendigen Stellplatz-/Garagenflächen werden dargestellt. Die im Südosten des Änderungsbereichs liegende private Grünfläche wird nach Osten verschoben. Eine neue Ortsrandeinpflanzung im Nordosten und Osten des Änderungsbereichs (Bäume 2. Ordnung / Obstbäume) wird festgesetzt. Insgesamt wird die Außengrenze des Bebauungsplans nach Nordosten und Osten erweitert. Die Umgriffsfläche wird hier um ca. 1170 m² vergrößert. Die Bebauungsdichte wird durch die Überplanung erheblich verringert. Waren ursprünglich ca. 1145 m² Grundfläche im Baufenster zulässig, so sind nach der Änderung noch ca. maximal 800 m² Grundfläche (jeweils ohne Flächen für Stellplätze und Garagen) in den Baufenstern zu realisieren. Mit der Änderung der Gebietskategorie von „MI“ nach „WA“ wird auf die tatsächliche Nutzung nach der Änderung reagiert. Die beiden nordwestlichen Baufenster sind gemäß Punkt 8. des geltenden Bebauungsplans an den West- und Südfassaden gegen Immissionen aus einem möglichen benachbarten Gewerbebetrieb im Mischgebiet (FINr 1426) zu schützen. Entsprechende Signaturen wurden aufgenommen. Die textlichen Festsetzungen zur technischen und gestalterischen Definition der zulässigen Bauvorhaben gelten weiterhin unverändert.

2.4. Bereich 2:

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen südöstlich, östlich und nordöstlich des Änderungsbereichs sind mit Flächendrainagen versehen. Soweit diese Drainagen im Bereich der künftigen Bauvorhaben liegen, sind die Leitungen fachgerecht zurückzubauen und an der Nordost- bzw. Ost-/Südost-Grenze des Bebauungsplanumgriffs zusammenzufassen und in offenen Gräben oder in ausreichend dimensionierten Leitungen an die bisher schon vorhandenen Regenwasserableitungen und Kanäle weiterzuleiten. Vorhandene Dienstbarkeiten oder Einleitungsrechte sind zu beachten und ggf. auf privatrechtlicher Basis anzupassen. Die neuen Gebäude in diesem Bereich sind gegen aufstauendes Schichtenwasser und gegen oberflächiges Hangwasser zu sichern.

2.5. Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sind von den Änderungen nicht betroffen. Änderungen oder Ergänzungen sind nicht notwendig.

2.6. 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 erheblich verändert. Die Gesamtfläche der Änderungsbereiche 1+2 umfasst eine Größe von ca. 8966 m², die dargestellte zulässige Grundfläche gemäß §19 BauNVO beträgt in Bereich 1 +2 1280 m².

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 13.10.2011

Gemeinde Forstern
Bürgermeister Georg Els
Hauptstraße 15
85659 Forstern

.....

Architekt Michael Jaksch
Hauptstraße 5
85659 Forstern

.....