

Gemeinde Forstern

3. beschleunigte Änderung des Bebauungsplanes

„Preisendorf“ Nr. 610 - 11/10

gemäß §13a BauGB (Innenentwicklung)

Erstellt am 17.04.2012

Erläuterung und **Begründung** vom 17.04.2012:

1. Anlass und Ziel der Planänderung:

1.1. Bereich A:

Der Bereich A im Ortszentrum von Preisendorf (FINr 1417/3) stellt im ursprünglichen Bebauungsplan 1 Baufenster um die bestehende Bebauung mit einer möglichen Grundfläche von ca. 185 m² dar. Ein direkt an das bestehende Wohngebäude angebauter Garagenbaukörper ist im bestehenden Bebauungsplan nicht mit einer Flächensignatur „Fläche für Garagen und Stellplätze“ (Pkt. 7.1 der textlichen Festsetzungen) versehen und liegt weiter als 7m von der nächsten öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Flächenfestsetzung des Bereichs „WA“ (allgemeines Wohngebiet) und grenzt im Nordwesten direkt an den anschließenden Bereich „MI“ (Mischgebiet).

Der Wunsch des Grundstücksbesitzers ist es nun, das Grundstück durch eine Bebauung des nordöstlichen Grundstücksbereiches mit einem freistehenden Wohnhaus samt Grenzgarage nachzuverdichten. In der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplans ist diese zusätzliche Bebauung dargestellt.

Mit der Änderung wird eine noch verträgliche Nachverdichtung des alten Ortskerns von Preisendorf ermöglicht. Durch die zusätzliche Bebauung werden die mögliche Grundfläche und die Anzahl der möglichen Wohneinheiten im Änderungsbereich erhöht. Das künftige Maß der baulichen Dichte orientiert sich an der in direkter Umgebung vorhandenen und ebenfalls nachverdichteten Bebauung (Nordost und Ost). Die Gebietskategorie „allgemeines Wohngebiet“ wird nicht verändert.

1.2. Bereich B:

Das Flurstück 1420 liegt östlich der Hohenlindener Straße – ebenfalls im gewachsenen Ortskern von Preisendorf. Als Gebietskategorie ist hier im gesamten direkten Umgriff „MI“ (Mischgebiet) festgesetzt. Im gültigen Bebauungsplan sind um die vorhandenen Gebäude im Süden des Grundstücks (Gewerbe, Wohngebäude, ehemalige landwirtschaftliche Gebäude) insgesamt 2 Bauräume mit einer möglichen Grundfläche von ca. 756 m² vorhanden. Im Norden des Grundstücks ist ein zusätzlicher Bauraum für 2 Doppelhaushälften mit ca. 180 m² Grundfläche festgesetzt. Im Osten ist auf dem Grundstück eine private Grünfläche (ca. 515 m²) festgesetzt, an die in der nordöstlichen Ecke des Grundstücks eine naturschutzrechtlich festgesetzte Ausgleichsfläche (ca. 157 m²) anschließt.

Auf Wunsch des Grundstücksbesitzers soll nun der vorhandene Bauraum für die beiden Doppelhaushälften durch 2 Bauräume für die Bebauung mit freistehenden Wohngebäuden ersetzt werden. Zusätzlich werden Flächen für „Garagen und Stellplätze“ festgesetzt. Die Bestands-Bauräume im Süden bleiben unverändert. Die mögliche Grundfläche erhöht sich um 90 m² auf 270 m² (bzw. auf 1026 m² auf dem Gesamtgrundstück). Die private Grünfläche wird aufgelöst. Die Ausgleichsfläche wird in gleicher Größe (157 m²), Qualität und mit den gleichen Auflagen an anderer Stelle nachgewiesen. Dazu wird dem Ökokonto der Gemeinde Forstern eine geeignete Fläche entnommen und als Ausgleichsflächenersatz verwendet. Vom Grundstücksbesitzer des Teilbereichs B wird diese Fläche durch Ausgleichszahlung abgelöst. Die Gebietskategorie „Mischgebiet“ bleibt unverändert.

2. Umsetzung der Änderung im Plan

Folgende Änderungen werden in der Planzeichnung vorgenommen:

2.1. Bereich A:

Auf dem Flurstück 1417/3 wird im Nordostbereich des Grundstücks ein Bauraum 12,5 x 8,0 m sowie einem Garagenbauraum ergänzt. Es sind hier 2 Vollgeschosse zulässig. Der Bestandsbauraum bleibt unverändert. Die Erschließung des neuen Bauraums erfolgt wie bisher von der Kirchenstraße. Die textlichen Festsetzungen zur technischen und gestalterischen Definition der zulässigen Bauvorhaben gelten weiterhin unverändert. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1390 m². Die max. realisierbare Grundfläche (ohne Garagen und Stellplätze) innerhalb den Baufenstern im Geltungsbereich der Änderung beträgt nun 285 m². Es sind nach der Änderung max. 4 Wohneinheiten zulässig.

2.2. Bereich B:

Die private Grünfläche auf dem Flurstück 1420 wird aufgelöst. Die naturschutzrechtlich festgesetzte Ausgleichsfläche wird flächengleich aus dem Ökokonto der Gemeinde Forstern entnommen und an anderer Stelle nachgewiesen. Der vorhandene Bauraum mit 10 x 18 m wird durch 2 Bauräume mit 12 x 12,5m und 10 x 12m ersetzt. Es werden 2 neue Garagenbauräume festgesetzt. Die Festsetzungen und Bauräume im Bereich der Bestandsgebäude bleiben unverändert. Die maximal mögliche Grundfläche auf dem Gesamtgrundstück beträgt nun (ohne Garagen, Stellplätze und Zufahrten) 1026 m². Die Anzahl der möglichen Wohneinheiten bleibt unverändert. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3225 m². Die textlichen Festsetzungen zur technischen und gestalterischen Definition der zulässigen Bauvorhaben gelten weiterhin unverändert.

2.3. 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 der Änderungsbereiche A+B umfasst eine Größe von ca. 4615 m², die dargestellte zulässige Grundfläche gemäß §19 BauNVO beträgt in Bereich A+B 1311 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 17.04.2012

Bürgermeister Georg Els – Gemeinde Forstern
Hauptstraße 15, 85659 Forstern

