

Gemeinde Forstern

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

gemäß §13a BauGB (Innenentwicklung)

Erstellt am 20.07.2016

Geändert am 25.10.2016

Erläuterung und **Begründung** vom 25.10.2016

1. Anlass und Ziel der Planänderung:

1.1. Änderungsbereich1:

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 1461 Teilfläche, 1461/1, 1461/2, 1461/3, 1461/4, 1461/5, 1461/6 und 1461/10 Teilfläche und liegt südlich der Dorfstraße im gewachsenen Ortskern von Preisendorf. Als Gebietskategorie ist hier im gesamten direkten Umgriff „MD“ (Dorfgebiet) festgesetzt. Im gültigen Bebauungsplan sind in diesem Bereich 2 Bauparzelle für freistehende Wohngebäude und 2 Parzellen für die Bebauung mit 2 Doppelhaushälften mit einem gesonderten Bauraum für die Garagen dargestellt. Am südöstlichen Rand des Änderungsbereichs ist die öffentliche Erschließungsstraße für die hier hinterliegenden Bauparzellen und das benachbarte Flurstück 1442 angeordnet.

Auf Wunsch der Grundstücksbesitzer soll die Bebauung mit den beiden Doppelhaushälften zur Bebauung mit 2 freistehenden Wohngebäuden geändert werden. Gleichzeitig soll die Erschließung der 4 Bauparzellen gestrafft werden. Der Nachbar auf Flurstück 1442 hat signalisiert, dass eine Erschließungsanbindung über die ursprünglich geplante Stichstraße von der Dorfstraße nicht gewünscht ist.

1.2. Änderungsbereich 2:

Der Änderungsbereich umfasst einen Teilbereich des Flurstücks 1618 der Gemarkung Forstern. Die Gebietskategorie ist mit „MI“ als Mischgebiet festgesetzt. Auch hier ist im gültigen Bebauungsplan eine Bebauung mit 2 Doppelhaushälften dargestellt. Der Grundstücksbesitzer wünscht eine Bebauung mit 2 freistehenden Wohngebäuden.

1.3. Städtebauliche Zielsetzung:

Eine grundlegende Veränderung der städtebaulichen Konzeption des Gesamtplans Preisendorf ist mit der geplanten Bebauungsplanänderung nicht verbunden. Die Absichten und Ziele die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbunden waren, wurden in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich erläutert und begründet. Der städtebaulich relevante Anlass für die hier vorliegende Änderung der vorhandenen Doppelhaushälften in freistehende Einzelhäuser liegt in der aktuellen Wirtschaftslage und dem Zinsverfall für Anlagevermögen begründet. Eine verstärkte Umschichtung von Anlage- zu Immobilienvermögen ist in den letzten Jahren immer deutlicher erkennbar. Damit verbunden ist die Ausdünnung des Immobilienangebots im zentrumsnahen ländlichen Bereich vor allem für familiengerechte Einzelwohngebäude. Die Nachfrage nach entsprechenden Baugrundstücken ist gestiegen. Diese Änderung der Wohnbedürfnisse, die damit verbundene Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Anforderungen an die aktuelle Bevölkerungsentwicklung ist gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ein wichtiger Grund für die Aufstellung und Anpassung von Bauleitplänen, der auch im vorliegenden Fall aus städtebaulicher Sicht die Änderung rechtfertigt.

2. Umsetzung der Änderung im Plan

Folgende Änderungen werden in der Planzeichnung vorgenommen:

2.1. Änderungsbereich 1:

Die Erschließungs-Stichstraße wird nun zwischen die Baugrundstücke verschoben, so dass alle Grundstücke direkt an die öffentliche Erschließung angebunden sind. In der Verlängerung der Stichstraße wird die private Grundstücksfläche zur Erschließung der dahinterliegenden privaten Grün- und landwirtschaftlichen Nutzflächen (Flurstück 1461) weitergeführt. Die Bauräume der 4 Bauparzellen werden neu geordnet. Parzelle 2 und 4 können sowohl an die Dorfstraße angebunden werden, als auch von der neuen Stichstraße aus erschlossen werden. Die Bauräume werden erweitert und maßlich an die Grundstücksgrenzen angebunden, so dass die Lage auf dem Grundstück definiert wird und gleichzeitig die Baukörperanordnung auf dem Grundstück flexibler umgesetzt werden kann. Die maximal zulässige Grundfläche (bezogen auf die Grundfläche des Hauptbaukörpers) wird für alle Parzellen mit 150 m² festgesetzt. Die im Süden des Änderungsbereichs anschließende Ausgleichsfläche wird nicht berührt oder verändert. Die Anzahl der Bauparzellen und der möglichen Wohneinheiten bleibt unverändert. Die gesamt mögliche Grundfläche der Hauptbaukörper wird für die 4 Parzellen von insgesamt 498 m² auf maximal 600 m² erhöht.

2.2. Änderungsbereich 2:

Der ursprüngliche gemeinsame Bauraum für 2 Doppelhaushälften wird zu 2 einzelnen Bauräumen für 2 freistehende Wohngebäude umgewandelt. Die Bauräume werden unter Berücksichtigung der Schutzzone für die durch das Grundstück verlaufende Erdgasleitung erweitert und maßlich an die Grundstücksgrenzen angebunden, so dass die Lage auf dem Grundstück definiert wird. Die Flexibilität der Baukörperanordnung – ggf. unter Integration von Garagen in die Hauptbaukörper – wird dadurch erhöht. Die maximal zulässige Grundfläche (bezogen auf die Grundfläche des Hauptbaukörpers) wird für die beiden Parzellen mit 135 m² bzw. 125 m² festgesetzt. Die Geschossigkeit der neuen Einzelbaukörper wird ausdrücklich mit E+D festgesetzt. Die südlich und westlich anschließende Grün- und Ausgleichsfläche wird nicht berührt oder verändert. Die Anzahl der Bauparzellen und der möglichen Wohneinheiten bleibt unverändert. Die gesamt mögliche Grundfläche der Hauptbaukörper wird für die 2 Parzellen von insgesamt 198 m² auf maximal 260 m² erhöht.

2.3. Die textlichen Festsetzungen zur technischen und gestalterischen Definition der zulässigen Bauvorhaben gelten weiterhin unverändert. Die Definition der festgesetzten Grundfläche wird präzisiert. Einzelne geänderte und ergänzte Festsetzungen zu Abschnitt 4 (Überbaubare Grundstücksfläche), Abschnitt 5 (Höhe der Hauptgebäude) und Abschnitt 6 (Bauliche Gestaltung) werden textlich explizit dargestellt und formuliert. Es wird ausdrücklich festgesetzt, dass die geänderten Bauparzellen ausschließlich mit Einzelhäusern bebaut werden dürfen. Somit ist abweichend vom übrigen Bebauungsplangebiet keine Bebauung mit Doppelhäusern zulässig.

2.4. 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 1 + 2 umfasst eine Größe von ca. 3640 m², die dargestellte zulässige Grundfläche gemäß §19 BauNVO beträgt in Bereich 1 + 2 bezogen auf die Hauptbaukörper ca. 860 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 25.10.2016

Architekt Michael Jaksch
Hauptstraße 5, 85659 Forstern

Bürgermeister Georg Els – Gemeinde Forstern
Hauptstraße 15, 85659 Forstern