

## Gemeinde Forstern

### **5. Änderung des Bebauungsplanes „Preisendorf“ Nr. 610 - 11/10**

Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB (Innenentwicklung)

Erstellt am 22.01.2018

Geändert am 09.10.2018

Erläuterung und **Begründung** vom 09.10.2018

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

##### 1.1. Änderungsbereich:

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 1439/3 Teilfläche, FlNr 1556/4, 1556/5, 1556/6 und 1556/7 und liegt südlich der Kronacker Straße am südöstlichen Ortsrand von Preisendorf. Als Gebietskategorie ist hier im gesamten direkten Umgriff „MI“ (Mischgebiet) festgesetzt. Nördlich der Kronacker Straße ist die Gebietskategorie mit „WA“ (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Im gültigen Bebauungsplan ist im Änderungsbereich eine (1) Bauparzelle für ein freistehendes Wohngebäude (E+D, GR 140 m<sup>2</sup>m Firstverlauf annähernd Nord-Süd) sowie eine naturschutzrechtlich festgesetzte Ausgleichsfläche auf privatem Grundstück dargestellt. Ein Bauraum für Garagen ist nicht ausgewiesen. Im direkten Anschluss an die Ausgleichsfläche nach Süden weist der Bebauungsplanumgriff bis zur Hochstraße eine Einbuchtung auf (landwirtschaftliche Wiesenfläche).

Auf Wunsch des Grundstücksbesitzers soll die Lücke im Bebauungsplanumgriff am Ortsrand geschlossen werden und damit die Möglichkeit zur Errichtung von insgesamt 2 freistehenden Einfamilienhäusern incl. Ausweisung von Bauflächen für Stellplätze /Garagen und die für diese Gebietserweiterung notwendige Ausgleichsfläche geschaffen werden. Die öffentliche Verkehrserschließung für die beiden Bauparzellen von der Kronacker Straße soll durch die Aufnahme einer zusätzlichen öffentlichen Verkehrsfläche (Erschließungsstich) klargestellt werden

##### 1.2. 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 Wunsch der Grundstücksbesitzer zur Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten im direkten Anschluss an den gültigen Bebauungsplanumgriff korrespondiert mit dem Mangel an verfügbarem Bauland für die Bebauung mit ortstypischen Familienwohnhäusern. Der in den letzten Jahren verstärkt erkennbare Trend zum Wohneigentum führte zu einer Ausdünnung des Immobilienangebots im zentrumsnahen ländlichen Bereich vor allem für familiengerechte Einzelwohngebäude. Damit verbunden ist die Nachfrage nach entsprechenden Baugrundstücken 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 eine Änderung und maßvolle Erweiterung des Umgriffs rechtfertigt. Aus städtebaulichen Gründen ist die vorhandene Einbuchtung im Umgriff des Bebauungsplans südlich der Ausgleichsfläche nicht verständlich. Durch die hier vorgeschlagene Harmonisierung des Umgriffs, verbunden mit der Anordnung einer erweiterten Ortsrandeingrünung mit naturschutzrechtlich wirksamer Ausgleichsfunktion wird der Ortsrand abgerundet. Gleichzeitig wird die am Südosteck des

Ortsgebiets vorhandene private Ausgleichsfläche mit der künftigen Ortsrandeingrünung nördlich der Kronacker Straße über die neue Ausgleichsfläche lückenlos verbunden, was den östlichen Ortsrand hinsichtlich Ortsbild und naturräumlicher Qualität erheblich aufwertet.

## 2. Umsetzung der Änderung im Plan

Folgende Änderungen werden in der Planzeichnung vorgenommen:

### 2.1. Städtebauliche Darstellungen:

Eine Erschließungs-Stichstraße wird ausgehend von der Kronacker Straße festgesetzt, so dass die beiden Baugrundstücke direkt an die öffentliche Erschließung angebunden sind. Die Bauräume werden um 90° gedreht, so dass 2 Baukörper mit jeweils Ost-West-Firstausrichtung entstehen, wodurch auch die Möglichkeit zur Nutzung von solarenergetischen Anlagen optimiert wird. Für die bisher fehlenden Stellplatzbereiche werden jeweils eigene Bauräume festgesetzt. Die Bauräume werden geringfügig vergrößert (max. Grundfläche 150 m<sup>2</sup>) und maßlich an die Grundstücksgrenzen angebunden, so dass die Lage auf dem Grundstück definiert wird. Die maximal zulässige Grundfläche wird für die Parzellen mit 150 m<sup>2</sup> festgesetzt. Flächen von Garagen, Stellplätzen, Nebengebäuden und befestigte Zufahrten werden hierauf nicht angerechnet. Die ursprünglich im Süden des Bebauungsbereichs anschließende Ausgleichsfläche wird den Ausgleichsanforderungen (siehe Pkt 2.3) gemäß vergrößert und um 90° gedreht als Verbindung der bereits festgelegten Grün- und Ausgleichsflächen im Norden und Süden am Ortsrand als Streuobstwiese dargestellt. Insgesamt werden nun 2 Bauparzellen für jeweils eine Einzelhausbebauung (max. 2 WE pro Gebäude) festgesetzt. Die Anzahl der möglichen Wohneinheiten erhöht sich damit um 2 WE auf insgesamt maximal 4 WE.

### 2.2. Planungsstatistik für den Änderungsbereich

Fläche Änderungsbereich gesamt :	ca. 2490 m <sup>2</sup>
davon Neu (Erweiterung) :	ca. 1645 m <sup>2</sup>
Fläche Ausgleichsfläche neu :	ca. 540 m <sup>2</sup>
Fläche Bauparzellen incl. private Grünflächen ohne Ausgleichsfläche :	ca. 1710 m <sup>2</sup>
Fläche öffentl. Verkehrsflächen :	ca. 240 m <sup>2</sup>

### 2.3. Ausgleichsflächen

Obwohl das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht fordert, wurde basierend auf den Berechnungs- und Planungsgrundlagen der ursprünglichen Bauleitplanung im Zuge der Baugebietserweiterung auch der Bedarf an naturschutzrechtlich nachzuweisenden Ausgleichsflächen untersucht, insbesondere weil durch die geplante Änderung eine ursprünglich festgesetzte, rechtlich bindende Ausgleichsfläche entfallen wird bzw. verändert werden muss.

Auf der Grundlage der Vorgaben und Handreichungen des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayer. StMLU) wurde ein Ausgleichsfaktor von ca. 0,3 ermittelt. Für die vereinfachte Vorgehensweise liegen die Voraussetzungen nicht vor. In Schritt 1 wird das Plangebiet vor der Bebauung in die Kategorie I eingeordnet. Die Eingriffsschwere wird aufgrund der geringen GRZ von weniger als 0,35 dem Bereich B zugeordnet. Die daraus resultierende Eingriffsintensität kann somit mit BI definiert werden. Gemäß Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren wird der anzuwendende Faktor aufgrund der insgesamt empfindlichen Ortsrandlage mit 0,3 gewählt. Hieraus ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 1710 m<sup>2</sup> x 0,3 = 513 m<sup>2</sup>. Die örtlichen Gegebenheiten und die gewählte Breite des Streifens für die ausgleichende Streuobstwiese ergeben eine auf privatem Grundstück festgesetzte Ausgleichsfläche von ca. 540 m<sup>2</sup>.

#### 2.4. Textliche Festsetzungen

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. Sonstige Festsetzungen, Planzeichen und Hinweise bleiben unberührt und gelten unverändert.

#### 3. Änderungsverfahren:

- 3.1. 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 bzw. nicht erheblich verändert. Der Geltungsbereich und die Umgriffsfläche des gültigen Bebauungsplanes werden durch die Anpassungen innerhalb des Änderungsbereichs insgesamt nicht verändert. Die Gesamtfläche der Änderungsbereichs umfasst eine Größe von ca. 2490 m<sup>2</sup>, die dargestellte zulässige Grundfläche gemäß §19 BauNVO beträgt bezogen auf die Hauptbaukörper ca. 300 m<sup>2</sup>.
- 3.2. Bei der Aufstellung des genehmigten Ursprungs-Bebauungsplans wurden die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt untersucht und die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt. Mit der Änderung wird aufgrund der Geringfügigkeit 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.
- 3.3. Mit der hier vorliegenden Ergänzung des Bebauungsplans „Preisendorf“ werden zusätzlich zu den bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigten Klimaschutzmaßnahmen keine weiterführenden Aspekte und Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, eingebracht. Im Besonderen wird hierzu auf die Begründung und den Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplans vom 04.10.2005 (Satzungsbeschluss 31.01.2006 rechtskräftig seit 12.07.2006) verwiesen.
- 3.4. 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 09.10.2018

Architekt Michael Jaksch  
Hauptstraße 5, 85659 Forstern .....

Bürgermeister Georg Els – Gemeinde Forstern  
Hauptstraße 15, 85659 Forstern .....