

Gemeinde Oberreichenbach

1. Änderung Bebauungsplan „Lohbeet“

Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan

Stand Entwurf 14.05.2018

1. Anlass für die 1. Änderung

Der ursprüngliche Bebauungsplan hat in seinem Zentrum eine Zeile Kettenhausbebauung als verdichtete Wohnform vorgesehen. Diese Festsetzung war mit einer zeitlichen Bedingung verknüpft, da die Gemeinde im Zeitpunkt der Aufstellung des Planes bereits unsicher war, ob sich die Kettenhäuser verkaufen lassen. Als Alternative waren Doppelhäuser vorgesehen worden.

Nach über 1 Jahr sind weder Nachfragen nach den Kettenhäusern noch nach den Doppelhäusern vorhanden. Es werden an dieser Stelle ausschließlich Einzelhäuser gewünscht. Der Gemeinderat hat daher beschlossen den Bebauungsplan in diesem Bereich zu ändern und nur Einzelhäuser zuzulassen. Damit entfallen zwei Wohneinheiten. Das Ziel einer stärkeren Verdichtung kann in diesem Bereich daher nicht erreicht werden. Die anderen geplanten Doppelhäuser werden jedoch beibehalten, insofern ändert sich an den Grundzügen der Planung nichts. Das Planungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

Eine weitere Änderung ergibt sich im nördlichen Bereich, beim Übergang zum bereits bestehenden Wohngebiet an der Christoph – Ellrodt – Straße. Hier verzichtet die Gemeinde auf die Errichtung eines Wohnhauses, um öffentliche Stellplätze und eine öffentliche Grünfläche unterzubringen. Dies hat sich im Lauf der Konkretisierung der Erschließungsplanung ergeben.

Im vorliegenden Planentwurf sind die Änderungen eingetragen.

Die zeichnerischen Festsetzungen in der Legende wurden angepasst, die textliche Festsetzung III.14 ist noch enthalten, aber durchgestrichen. Nach Beendigung des Planungsverfahrens der 1. Änderung entfällt dieser Passus.

2. Mögliche Auswirkungen auf die ökologische Ausgleichsregelung

Durch die Umwandlung von 6 Kettenhausgrundstücken in 4 Einzelhausgrundstücke wird voraussichtlich etwas weniger Fläche versiegelt werden.

Auch durch den Wegfall des Wohnhauses im Nordosten ist mit etwas weniger versiegelter Fläche zu rechnen. Allerdings wird dort für die geplanten öffentlichen Parkplätze und den nun verschwenkten Fußweg im Gegenzug wieder Fläche in Anspruch genommen, so dass sich dies voraussichtlich vollständig ausgleicht.

Der Ökoausgleich wird daher nicht verändert.

Aufgestellt zum Planstand 14.05.2018

STADT & LAND
Matthias Rühl
Wilhelmstraße 30
91413 Neustadt/Aisch