

## **Planungsrechtliche Voraussetzungen:**

Der Bebauungsplan für das Gebiet „Brockenfeld“, in der Fassung vom 02.07.1998, zuletzt geändert am 25.11.1999, wurde am 16.02.2000 bekannt gemacht und ist seither rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan wurde bisher zweimal im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert. In seiner Sitzung am 01.12.2004 hat der Gemeinderat Prem beschlossen, den Bebauungsplan erneut zu ändern.

## **Begründung:**

Mit dem Bebauungsplan für das Gebiet „Brockenfeld“ hat die Gemeinde Prem 12 Baugrundstücke ausgewiesen, auf denen nur Einzelhäuser zulässig sind. Bereits mit der ersten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes hat die Gemeinde Prem für einen Teilbereich des Baugebietes die höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude von vorher 140 m<sup>2</sup> auf maximal 160 m<sup>2</sup> erhöht.

Die durchschnittliche Größe der Parzellen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt 850 Quadratmeter. Lediglich das Grundstück Fl.-Nr. 642/20 der Gemarkung Prem ist mit 1607 Quadratmetern deutlich größer.

Zu Ermöglichung einer Bebauung, die der Grundstücksgröße in vertretbarem Maße Rechnung trägt, erachtet es die Gemeinde Prem für sachgerecht und mit dem Grundsatz der Gleichbehandlung vereinbar, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 642/20 der Gemarkung Prem eine maximal zulässige Grundfläche für ein Einzelhaus einschließlich von Garagen und sonstigen Nebengebäuden von 250 m<sup>2</sup> festzusetzen. In Anbetracht des Ausmaßes des Baugrundstückes -in früheren Planungsüberlegungen waren auf dem Grundstück sogar zwei Wohngebäude beabsichtigt- wird diese Festsetzung für angemessen erachtet, zumal die überbaubare Grundfläche von 250 m<sup>2</sup> auch die Garagen und sonstigen Nebengebäude umfasst.

Die organisch gewachsene Siedlungsstruktur in der Gemeinde Prem und der Charakter des Baugebietes „Brockenfeld“ wird mit der relativ geringfügigen Erweiterung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 642/20 der Gemarkung Prem nicht verändert. Eine negative Beeinflussung des Orts- und Landschaftsbildes ist mit der Bebauungsplanänderung nicht verbunden.

Die Grundzüge des Bebauungsplanes für das Gebiet „Brockenfeld“ werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt. Durch die Änderung wird insbesondere keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Außerdem sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter erkennbar. Die Bebauungsplanänderung kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen.

gefertigt am 28.12.2004

geändert am 02.02.2005

geändert am 09.02.2005

Verwaltungsgemeinschaft Steingaden

I.A.



Krönauer