

## **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 dreimal im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert. In seiner Sitzung am 21.06.2006 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. Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstücksgrößen hat die Gemeinde Prem im Rahmen der ersten Änderung des Bebauungsplanes für einen Teilbereich (Fl.-Nrn. 642/14, 642/16, 642/18 und 642/19 der Gemarkung Prem) des Baugebietes die höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude (ohne Garagen und sonstige Nebengebäude) von ursprünglich 140 m<sup>2</sup> auf maximal 160 m<sup>2</sup> erhöht. Für das überdurchschnittlich große Grundstück Fl.-Nr. 642/20, Gemarkung Prem, (1607 m<sup>2</sup>) wurde die zulässige Grundfläche (für ein Einzelhaus einschließlich Garagen und Nebengebäude) im Rahmen der dritten Änderung des Bebauungsplanes bereits auf 250 Quadratmeter erhöht.

Die zulässige Grundfläche auf den Grundstücken, die in der östlichen Bauzeile des Baugebiets „Brockenfeld“ gelegen sind (Fl.-Nrn. 642/14, 642/16, 642/18 und 642/19 der Gemarkung Prem) soll in Anbetracht der z.T. bereits erstellen sowie der geplanten Baukörper nochmals angepasst werden.

Die durchschnittliche Größe der vier betroffenen Parzellen beträgt nahezu 1000 Quadratmeter. Die Grundstücke sind damit rd. 200 Quadratmeter größer als die Parzellen im westlichen Bereich des Bebauungsplanes.

Zu Ermöglichung einer Bebauung, die den unterschiedlichen Grundstücksgrößen in vertretbarem Maße Rechnung trägt, erachtet es die Gemeinde Prem für sachgerecht und mit dem Grundsatz der Gleichbehandlung vereinbar, die maximal zulässige Grundfläche von 160 Quadratmetern auf den genannten vier größeren Parzellen im Osten des Baugebiets wie folgt zu modifizieren:

Sofern bei der Berechnung der Grundfläche für Einzelhäuser (ohne Garagen und Nebengebäude) auch außerhalb des Hauptgebäudes befindliche bauliche Anlagen oder Gebäudeteile, insbesondere Unterkellerungen oder Dachraumausbauten von Garagen und sonstigen Nebengebäuden, anrechenbar sind, soll eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche von 160 Quadratmetern um maximal 80 Quadratmeter (insgesamt zulässige maximale Grundfläche somit 240 m<sup>2</sup>) zugelassen werden.

Mit dieser Regelung sollen zusätzliche Nutzflächen innerhalb von Nebenanlagen in verträglichem Umfang ermöglicht werden. Gleichzeitig soll jedoch der Bau von überdimensionierten Hauptgebäuden verhindert werden.

Im Zuge der vierten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Brockenfeld“ ist auch eine geringfügige Erweiterung der Baugrenze auf dem Grundstück Fl.-Nr.

642/14, Gemarkung Prem, vorgesehen. Damit soll die geplante geringfügige Überschreitung der Baugrenze auf dem Baugrundstück ermöglicht werden. Unverhältnismäßige Aufwendungen für die ansonsten notwendige Umplanung des geplanten Wohngebäudes auf dem Grundstück oder eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erübrigen sich dadurch. Öffentliche Belange stehen der Erweiterung der Baugrenze nicht entgegen.

Die organisch gewachsene Siedlungsstruktur in der Gemeinde Prem und der Charakter des Baugebietes „Brockenfeld“ wird mit der relativ geringfügigen Erweiterung der baulichen Nutzung auf den genannten vier Grundstücken 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.

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht kann abgesehen werden.

gefertigt: 24.06.2006  
Verwaltungsgemeinschaft Steingaden

I.A.

  
Krönauer