

Gemeinde Wessobrunn
Landkreis Weilheim- Schongau

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 13 „Mischgebiet Guggenberg“

BEGRÜNDUNG

erstellt: 30.03.2021

Gemeinde Wessobrunn
Zöpfstraße 1
82405 Wessobrunn

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung
Prof. Dr. Ulrike Pröbstl- Haider
Landschaftsarchitektin BDLA, Stadtplanerin SRL, BayAK
St. Andrästr. 8 a
82398 Etting-Polling
Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Eine Teilfläche des Grundstücks in der Gemarkung Forst Flurnummer 1110 ist mit einem Einseithof und seinen Nebengebäuden bebaut. Seit 1911 besteht eine Sattlerei.

Aufgrund eines Auftrages des Betriebes, die Einlagerung von Festzugsgeschirren über eine 10-jährige Pachtzeit für eine Münchner Brauerei ist die Erweiterung der Lagerfläche mit Werkstatt notwendig.

Im Obergeschoss des geplanten Erweiterungsanbau ist eine Mitarbeiterwohnung geplant. Diese ist erforderlich, da die Anstellung eines Mitarbeiters oder Lehrlings in naher Zukunft als Unterstützung des aus Altersgründen eingeschränkten Firmeninhabers Senior notwendig sein wird.

Zu diesem Zweck muss der Bebauungsplan Nr. 13 „Mischgebiet Guggenberg“ geändert werden, denn dieser setzt in der gültigen Fassung eine Baugrenze fest, wodurch eine sinnvolle Betriebserweiterung im Bereich der jetzt bestehenden Gebäude nicht möglich ist.

Der Eigentümer beantragt die Erweiterung der Baugrenze nach Norden.

Die Größe des Baufensters erhöht sich demnach von 1.120 m² um 170 m² auf 1.290 m². Dies entspricht einer vertretbaren Zunahme von ca. 12 %. Die Erweiterung der Baugrenze mit den geplanten baulichen Erweiterungen fügt sich weiterhin in das Ortsbild ein.

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND GEPLANTE ÄNDERUNG

Am 15.09.2020 hat der Gemeinderat Wessobrunn beschlossen, eine 1. Änderung für den Bebauungsplan Nr. 13 „Mischgebiet Guggenberg“ im Bereich einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1110, Gemarkung Forst im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

Die Voraussetzung für die Anwendung des § 13 BauGB für ein vereinfachtes Verfahren sind erfüllt:

- Es wird kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, dass einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im BauGB genannten Schutzgüter.
- Für die umgebende Bebauung –sowohl bestehend als auch künftig entstehend- sind mit der Verschiebung der Baulinie keine Nachteile oder Beeinträchtigungen zu erwarten.
- Die Grünordnungsplanung, die Eingriffsausgleichbilanz und der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen werden von der Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Die Grundzüge und die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 „Mischgebiet Guggenberg“ werden durch die genannte Änderung nicht berührt und gelten daher unverändert weiter.

Die Änderung beinhaltet eine rein zeichnerische Festsetzung. Die nördliche Baugrenze im Änderungsbereich wird um 15,00 m nach Norden verlängert. Der Umfang der bisher durch Baugrenzen umgrenzten Flächen wird nicht wesentlich verändert.

Besondere textliche Festsetzungen, die den Änderungsbereich betreffen, sind im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht aufgeführt. Darüber hinaus werden mit der Änderung keine zusätzlichen textlichen Festsetzungen hinzugefügt.

Es erfolgen jedoch Ergänzungen der Hinweise bezüglich des Umgangs mit Starkregenereignissen, Grundwasser, Altlasten, vorsorgender Bodenschutz und Niederschlagswasserbehandlung aufgrund der eingegangenen Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt (10.02.2021).

3 LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH



Abb. 1 Lage des Planungsgebiets (rot) in Forst, Datengrundlage: BAYERNATLAS, AGL 2020

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Wessobrunn / Ortsteil Forst. Die Gemeinde liegt im Süden Bayerns und gehört dem Landkreis Weilheim-Schongau an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Mischgebiet Guggenberg“ umfasst einen westlichen Teilbereich des Ortsteiles Guggenberg der Gemeinde Wessobrunn und beinhaltet eine Gesamtfläche von 2,11 ha. Es liegt nördlich des Ortsteiles Forst, östlich grenzt das Bebauungsplangebiet Nr. 12 „Gewerbegebiet Guggenberg im Westen landwirtschaftliche genutzte Flächen an.

Das Plangebiet ist mit Firmengebäuden (Zimmerei) und Wohnhäusern bebaut.



Abb. 2 Lage des Änderungsbereiches (rot gestrichelt) im Ortsteil Forst / Guggenberg, Kartengrundlage: Planteil Bebauungsplan Nr. 13 „Mischgebiet Guggenberg“ der Gemeinde Wessobrunn (schwarz gestrichelt)

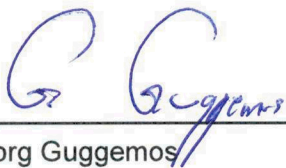
4 KOSTEN

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Mischgebiet Guggenberg“ entstehen der Gemeinde Wessobrunn keine Kosten. Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes inkl. des notwendigen Verwaltungsaufwandes der Gemeinde ist eine Kostenübernahme durch den Antragsteller vereinbart.

Nach vollzogener Bekanntmachung tritt die 1.Änderung in Kraft.

Es handelt sich um eine redaktionelle Neubekanntmachung des bisherigen Planteils des Bebauungsplanes unter Einarbeitung der 1. Änderung. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Mischgebiet Guggenberg“ bleibt hiervon unberührt.

Wessobrunn, den 30.03.2021



Georg Guggemos

Erster Bürgermeister

Gemeinde Wessobrunn