

1. vereinfachte Änderung des einfachen Bebauungsplanes „Ortskern Wessobrunn“

Begründung

nach § 9 Abs. 8 BauGB

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Wessobrunn besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan vom 18.05.1994. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortskern Wessobrunn“ ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen und bleibt von der 1. Änderung unberührt.

Am 26.02.2013 hat der Gemeinderat Wessobrunn die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Wessobrunn“ beschlossen.

Die Änderung bezieht sich ausschließlich auf die textlichen Festsetzungen, so dass die Planteile unverändert bleiben.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Bebauungsplangebietes

Die 1. Änderung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortskern Wessobrunn“.

C. Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes (Planungserfordernis)

Um der steigenden Nachfrage nach kostengünstigen und auch kleinen Wohnungen im Ortskern Wessobrunn nachzukommen, soll mittels der 1. Änderung des Bebauungsplans die Möglichkeit geschaffen werden, in Ausnahmefällen in den Bestand von Wohngebäuden weitere Wohneinheiten einzubauen.

Voraussetzungen hierfür sind:

1. Die bestehende Kubatur des betreffenden Bestandsgebäudes wird nicht vergrößert. Die weiteren Wohnungen werden im Bereich des Hauptgebäudes

einschließlich eines gegebenenfalls vorhandenen Zubaus errichtet. Nebengebäude werden ausdrücklich von dieser Regelung ausgeschlossen.

[Ein Nebengebäude ist gegeben, wenn es im Vergleich zum Hauptgebäude untergeordnete Bedeutung hat und zu diesem hinzukommt. Im Unterschied zum Nebengebäude liegt ein Zubau vor, wenn eine Verbindung zum Hauptgebäude besteht, die zumindest optisch den Eindruck eines Gesamtbaus erweckt. Der Anbau eines Nebengebäudes an das Hauptgebäude verändert seinen Charakter aber nicht, solange es statisch unabhängig ist.]

2. Einer weiteren Wohnraumverdichtung (bedingt durch die Reduzierung der benötigten überbaubaren Grundstücksfläche je Wohneinheit von grundsätzlich 375 m² auf 300 m² im Ausnahmefall) können unerwünschte ortsgestalterische Gründe entgegenstehen. So kann es im Rahmen der Umsetzung der gemeindlichen Stellplatzsatzung erforderlich sein, vorhandene Grünflächen auf dem Grundstück für Stellplätze und Zufahrten zu versiegeln und/oder mit Garagen zu überbauen. Um die dörfliche Struktur mit ihren großzügigen Gärten weitgehend zu erhalten, kann der Erteilung des Einvernehmens zur Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB nur dann zugestimmt werden, wenn je Wohneinheit ausreichend überbaubare Grundstücksfläche als unversiegelte Grünfläche erhalten bleibt. Auch darf keine erhebliche Verkehrsbelastung zu befürchten sein. Andere Tatbestände können im Einzelfall dem Einvernehmen zum Ausnahmeantrag widersprechen; diese sind jedoch zu begründen und mit ggf. entgegenstehenden Interessen abzuwägen.

Seit Aufstellung des Bebauungsplanes hat sich gezeigt, dass – entgegen der damals in der Begründung wiedergegebenen Bedenken – Familien im Ortskern geeigneten Wohnraum finden. Hingegen werden die Bebauungsplanfestsetzungen dem aktuellen Erfordernis nach bezahlbaren, kleinen Wohnraum für tendenziell immer mehr Alleinstehende und Kleinfamilien nicht gerecht. Eine Abwanderung dieses Personenkreises ist zu befürchten.

Wie die Erfahrung zeigt, findet innerhalb des Ortskerns keine Expansion von landwirtschaftlichen Betrieben statt. Für gewerbliche Betriebe wurde ein spezielles Plangebiet im Gemeindegebiet ausgewiesen. Durch die maßvolle Anhebung der Wohneinheiten ist auch künftig ein Rückgang der gewerblichen Arbeitsplätze nicht zu erwarten (allenfalls eine Verlagerung innerhalb des Gemeindegebiets).

Ein Verstoß gegen das Harmonisierungsgebot des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) ist somit nicht erkennbar.

D. Geplante bauliche Nutzung:

Die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben auch für die 1. Änderung rechtswirksam.

Geändert wird der Textteil des Bebauungsplans wie folgt:

1. Die textliche Festsetzung Buchstabe A Ziffer 3 wird nach Satz 1 ergänzt:

„Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB:

Sofern die bestehende Kubatur des Hauptbestandsgebäudes nicht vergrößert wird, kann die erforderliche Grundstücksfläche je Wohneinheit auf 300 m² reduziert werden.“

2. Buchstabe B wird um die Ziffer 16 mit folgendem Inhalt erweitert:

„Es handelt sich um eine redaktionelle Neubekanntmachung des bisherigen Textteils des Bebauungsplanes unter Einarbeitung der 1. Änderung. Die Planteile I (Nord) und II (Süd) bleiben hiervon unberührt.“

E. Hinweise und Empfehlungen

Es handelt sich um eine redaktionelle Neubekanntmachung des bisherigen Textteils des Bebauungsplanes unter Einarbeitung der 1. Änderung. Wie bereits oben erwähnt bleiben die beiden Planteile I (Nord) und II (Süd) unverändert.

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes hat sich das Landratsamt Weilheim-Schongau – Bauamt (Stellungnahme, auszugsweise abgedruckt vom 11.06.2013 Az: 610-2;SG 40 Nr. 14) wie folgt geäußert:

Grundsätzlich kann zu einer Festsetzung des Bebauungsplans ein Ausnahmevorbehalt bestimmt werden.

Beim vorliegenden Ausnahmevorbehalt ist zu beachten, daß unter dem Begriff Hauptbestandsgebäude jedes genehmigte Hauptgebäude zu betrachten ist. Ein Neubauvorhaben für das die Fertigstellungsanzeige vorliegt ist ein Bestandsgebäude. Unter diesem Gesichtspunkt kann ein Neubauvorhaben schon vorab den Einbau einer zusätzlichen WE einplanen, diese aber erst nach Erlangung der Bestandskraft realisieren. Auf diese Weise könnte die ursprüngliche Regelung des Bebauungsplans umgangen werden.

Die Erteilung der Ausnahme ist eine Ermessensentscheidung der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde. In der Begründung zur vorliegenden Bebauungsplanänderung sind Voraussetzungen für die Erteilung der Ausnahme formuliert. Da diese z.T. nicht hinreichend bestimmt sind (z.B. „ausreichend überbaubare Grundstücksfläche als unversiegelte Grünfläche“), sollten im Hinblick auf den zu wahren Grundsatz der Gleichbehandlung konkretere Formulierungen gefunden werden.

Da es sich bei o.g. Bebauungsplan um einen einfachen Bebauungsplan handelt, der keine Regelungen zum Maß der Nutzung enthält, beurteilt sich

die Kubatur und die Dichte der Bebauung nach § 34 BauGB und damit nach dem Einfügungsgebot in die Eigenart der näheren Umgebung. Diese Grundlage ist auch für den Anteil der nicht zu versiegelnden Flächen maßgeblich.

Es stellt sich daher die Frage, inwiefern die angedachte Ausnahmeregelung zielführend ist bzw. wenn die Gemeinde in dem genannten Maße eine Wohnraumverdichtung wünscht, diese allgemein zuzulassen.

Der Gemeinderat hat die Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau zur Kenntnis genommen und wie folgt abgewogen:

Da sich der befürchtete Umgehungstatbestand nur auf Neubauten beziehen kann, im gesamten Bebauungsplangebiet aber nur sehr wenige freie Bauflächen vorhanden sind, betrachtet der Gemeinderat die genannten Befürchtungen als unbegründet. Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt und die Baugenehmigungsbehörde gemäß § 34 BauGB das Einfügungsgebot ohnehin prüfen muss, sind auch die vorgeschlagenen konkreteren Formulierungen aus Sicht des Gemeinderates nicht erforderlich.

Gemeinde Wessobrunn, 12.08.2013



Helmut Dinter
Erster Bürgermeister

Aufgestellt: 20.03.2013