

**Einfacher Bebauungsplan
„Ortskern“
Gemeinde Wessobrunn
Landkreis Weilheim-Schongau**

**Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)**

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Gemeinde Wessobrunn besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan (RE vom 21.01.1993, 420-4621 WM 32-1).

Dieser Flächennutzungsplan wurde am 18.05.1994 bekanntgemacht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das Zentrum des Ortes Wessobrunn. Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet und private Grünfläche (Hausgarten bzw. landwirtschaftliche Nutzfläche) ausgewiesen. Der Bebauungsplan übernimmt weitgehend diese Gebietseinstufung. Einzelne innerörtliche sowie am Rand liegende Grünflächen, die dem Innenbereich zuzuordnen sind, werden als Dorfgebiet überplant.

Um das Entwicklungsgebot zu beachten, ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern. Dies wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Die Gemeinde Wessobrunn hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Mit der Planausarbeitung wurde die Kreisplanungsstelle des Landratsamtes Weilheim-Schongau beauftragt.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

1. Das Planungsgebiet umfaßt den Ortskern von Wessobrunn. Die im Anschluß an den Ortskern liegenden Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Nordosten befinden sich die Gebäude des Klosters Wessobrunn. Im Südosten liegt das Wohngebiet „Baderweg“. Einzelne Flächen werden auch forstwirtschaftlich genutzt.
2. Der gesamte Geltungsbereich (Nord- und Südteil) beinhaltet eine Fläche von ca. 32 ha.
3. Im gesamten Ortskernbereich ist erhaltenswerter Baumbestand vorhanden.
4. Die im Geltungsbereich vorhandenen Baudenkmäler sind im Plan gekennzeichnet.

C) Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes (Planungserfordernis):

Der gesamte Geltungsbereich ist bis auf einige Baulücken überwiegend bebaut. Es herrscht eine dörfliche Struktur mit Hofstellen, aufgelassenen Hofstellen, die mittlerweile teilweise zum Wohnen sowie gewerblich genutzt werden, reinen Wohngebäuden (Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern mit max. bis zu drei Geschossen) und kleineren Gewerbebetriebsbauten vor.

Die bestehenden Hof- bzw. ehemaligen Hofstellen beinhalten eine relativ große Baumasse. Durch wachsenden Baudruck ist zu befürchten, daß diese Hof- bzw. ehemaligen Hofstellen mit einer großen Anzahl von sehr kleinen Wohnungen ausgebaut werden. Durch so eine dichte Wohnnutzung ergeben sich zahlreiche Probleme:

Die Gebietsstruktur droht durch das unkontrollierte Entstehen von reinen Wohngebäuden mit einer sehr dichten Wohnnutzung von einem Dorfgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet zu kippen. Als Begleiterscheinung wird der dörfliche Ortskern stark verändert. Durch die dichte Wohnnutzung entstehen Immissionschutzprobleme zwischen der Wohnnutzung und den landwirtschaftlichen Betrieben. Sie sind in ihrem Bestand sowie ihren weiteren Entwicklungsmöglichkeiten gefährdet.

Ebenso ist der Erhalt der bestehenden und geplanten kleineren Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gefährdet. Diese können nur in einem Dorfgebiet bestehen und sich entwickeln. In einem Allgemeinen Wohngebiet sind sie aufgrund der Nutzungskategorien der Baunutzungsverordnung teilweise unzulässig. Sie würden dann lediglich einen Bestandschutz genießen, Erweiterungen wären kaum möglich, Probleme mit den Nachbarn vorprogrammiert.

Durch den Einbau von Kleinwohnungen finden Familien kaum eine geeignete Wohnung. Ein wesentliches Ziel ist es, den Bau von größeren Wohnungen mit familiengerechten Zuschnitt zu erreichen.

Die gemeindliche Infrastruktur wird durch das Entstehen von Zweit- bzw. Ferienwohnungen in größerer Zahl zusätzlich belastet. Die Verkehrsbelastung nimmt zu, es ergeben sich verstärkt Stellplatzprobleme.

Durch die sehr dichte Wohnnutzung bei gleichzeitigem Rückgang der gewerblichen Arbeitsplätze sowie dem Rückzug der Landwirtschaft wird die Gemeinde mehr und mehr zur Auspendlergemeinde. Dadurch wird auch gegen das Harmonisierungsgebot des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) verstoßen.

Das Hauptziel der Gemeinde ist eine maßvolle Entwicklung. Um eine solche zu erreichen, hat der Gemeinderat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

D) Geplante bauliche Nutzung im Geltungsbereich

1. Beschränkung der Wohneinheiten:

Um die dörfliche Struktur zu erhalten und familiengerechte Wohnungen zu schaffen sowie die landwirtschaftlichen Betriebe und die Gewerbebetriebe in ihrem Bestand zu sichern und ihnen Entwicklungsmöglichkeiten zu lassen, wird die Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten festgesetzt.

Die Wohnnutzung soll sich nur soweit entwickeln, daß ein gewerblich genutzter Anteil in der Größe verbleibt, der für die Wahrung des Dorfgebietes erforderlich ist.

Wichtig für die Verteilung der Wohneinheiten ist die Gleichbehandlung der einzelnen Grundeigentümer.

Aus diesem Grunde wurde als Grundlage für die Ermittlung der höchstzulässigen Wohneinheiten die Grundstücksgröße gewählt. Die Wohneinheiten werden dann in Bezug auf diese Grundstücksgröße festgesetzt.

Je vollendete 375 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig. Diese Wohnungen können nur innerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien abgegrenzten Bereiche errichtet werden.

Um diese Größe zu ermitteln, war vorher die Struktur und Dichte des Ortes zu erheben. Dazu wurde für einzelne Grundstücke die Geschoßfläche (GF) und die Geschoßflächenzahl (GFZ), bezogen auf den Baubestand, ermittelt.

In der Zahl der höchstzulässigen Wohneinheiten sind die bereits vorhandenen Wohneinheiten, Ferienwohnungen und Wohnungen, die durch einen Dachgeschoßausbau entstehen, enthalten.

Um zu große Wohnungszahlen je Hauptgebäude zu vermeiden, wird die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten auf 5 je Hauptgebäude begrenzt.

2. Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung bemißt sich gemäß § 34 BauGB. Um die städtebaulichen Ziele in der Gemeinde zu erreichen, ist es nicht erforderlich, das Maß der baulichen Nutzung festzusetzen. Damit entsteht ein sog. Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB.

3. Baugrenzen:

Im Ortszentrum besteht eine historisch gewachsene Dorfstruktur. Diese dörfliche Struktur zeichnet sich vor allem auch durch die Stellung der einzelnen Baukörper zueinander und untereinander aus. Diese Ortsgestalt soll soweit als möglich und erforderlich erhalten werden. Auf Bestimmungen des Nachbar- und Brandschutzes ist dabei Rücksicht zu nehmen. Um dieses Ziel zu erreichen, soll an ortsbildprägenden Stellen die Baukörperstellung durch eine engere Festsetzung von Baugrenzen bei einigen Gebäuden gesichert werden. Für alle Gebäude sollen Bauräume durch Baugrenzen festgesetzt werden. Soweit dies städtebaulich sinnvoll ist, werden größere Bauräume auch flurstücksübergreifend festgesetzt.

4. Denkmalschutz:

Der Einbau von zusätzlichen Wohneinheiten könnte das Baudenkmal so stark verändern, daß die erhaltenswerten Bauteile beeinträchtigt oder sogar zerstört würden. Um die denkmalpflegerischen Belange zu beachten, ist beim Bauantrag zu prüfen, ob die festgesetzte Anzahl der Wohneinheiten überhaupt verwirklicht werden kann. Um alle Gebäude im Geltungsbereich gleich zu bewerten, wurde die Obergrenze für die denkmalgeschützten Gebäude nach dem gleichen Verteilerschlüssel wie für die übrigen Gebäude festgelegt. Der Gleichbehandlungsgrundsatz bleibt dadurch gewahrt.

Der Bereich zwischen dem Schwesternwohnheim und der aus Einzeldenkmälern bestehenden Wohnbebaubauung auf den Flurstücken 287 mit 305 ist wegen der besonderen ortsbildprägenden Lage von jeder weiteren Bebauung freizuhalten. Das Ensemble darf nicht verändert werden.

5. Gestalterische Festsetzungen/Grünordnung:

Der dörfliche Ortskern wird durch eine Vielzahl von gestalterischen Details geprägt. Neubauten, Umbauten und Ersatzbauten in diesem Bereich sollen sich in dieses Gestaltungsbild harmonisch einfügen und Wesensmerkmale erhalten bzw. besitzen, welche die dörfliche Ortsmitte als historischen Ortskern deutlich von der „Einheitsgestaltung“ der reinen Neubausiedlungen unterscheiden. Dies gilt nicht nur für den Baukörper selbst, sondern in gleichem Maße für das Umfeld (Nebengebäude, Hofflächen, Garten, Zäune, Verkehrsflächen, Schaufenster etc.). Daher müssen Regelungen getroffen werden, welche diese städtebaulichen Ziele sichern.

6. Mindestgrundstücksgröße:

Um eine Aufteilung der Restflächen in viele kleinere Parzellen zu vermeiden, wurde für künftige Teilungen eine Mindestgröße von 500 m² für Doppelhaushälften und 650 m² für Einzelhäuser festgesetzt, ausgenommen sind bestehende Grundstücke.

7. Naturschutz:

Bei der Überplanung des Ortskerns der Gemeinde Wessobrunn werden überwiegend Innenbereichsflächen überplant. Durch die mögliche Bebauung erfolgt keine Nachverdichtung. Die nach § 34 BauGB mögliche Bebauung wird lediglich durch die Planung gesteuert. Aus diesem Grunde, und, da durch die im Bebauungsplan festgesetzten innerörtliche Grünflächen bereits, für die Flächen, die nicht dem Innenbereich zuzuordnen sind, ein Ausgleich geschaffen wurde, sind keine weiteren Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen erforderlich. Der erhaltenswerte Baumbestand im Geltungsbereich wird nicht durch besondere Festsetzungen geschützt. Dies bleibt einer möglichen Baumschutzverordnung vorbehalten.

8. Niederschlagswasserbeseitigung:

Das anfallende Niederschlagswasser soll soweit möglich, auf den Grundstücken versickert werden. Ist dies nicht oder nur langsam möglich, so sollte die Ableitung in der Ortskanal nur über die Vorschaltung von Rückhalteeinrichtungen, (z.B. Zisternen und Gartenteiche sowie Rigolen) erfolgen. Dadurch kann ein Teil des anfallenden Wassers zur Gartenbewässerung verwendet werden, ein Teil kann über die Oberfläche verdunstet werden.

9. Immissionsschutz:

Wegen Überschreitung der Lärmgrenzwerte entlang der Zöpfstraße (St 2057) wurden die Bauräume auf einen Abstand von 10,0m entlang der Staatsstraße zurückgenommen. Der ortsbildprägende Baubestand wurde davon ausgenommen. Für Neu- Um- und Erweiterungsbauten wird ein Hinweis zur Grundrißorientierung aufgenommen.

E) Erschließung:

1. Der gesamte Geltungsbereich ist über die vorhandenen Gemeindestraßen verkehrsmäßig ausreichend erschlossen. Lediglich im Bereich größerer Grundstücke kann eine Stichstraße zur rückwärtigen Erschließung erforderlich werden.
2. Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an das gemeindliche Versorgungsnetz sichergestellt.
3. Die häuslichen Abwässer werden nach Fertigstellung der zur Zeit im Bau befindlichen Ortskanalisation über die Kläranlage entsorgt.
4. Der Müll wird über die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises Weilheim-Schongau beseitigt.

Aufgestellt:
Weilheim i.OB, 20.12.1999
- Planungsstelle -
I.A.

Schleich

geändert: 06. 03. 2000
11. 09. 2000
15. 12. 2000
12. 02. 2001
19. 11. 2001
25. 02. 2002
21. 05. 2002
16. 02. 2004

Wessobrunn, 28.9.2004

Lang, 1. Bürgermeisterin

Stoßler