

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Nr. 12 Gewerbegebiet Guggenberg

1. Änderung

**DER GEMEINDE WESSOBRUNN
LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU**

Datum: 20.07.2015

1. Örtliche Planungen

1.1 Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbegebiet Guggenberg“ im Gemeindeteil Forst

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbegebiet Guggenberg“ im Gemeindeteil Forst mit Datum 08.01.2004 wird durch die Festsetzungen der 1. Änderung geändert und teilweise ergänzt.

1.2 Umweltverträglichkeit

Im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 12 wurde der Grünordnung und den umweltschützenden Belangen im Planungsgebiet durch Pflanzbindungen und sowie entsprechender Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen Rechnung getragen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird das Maß baulicher Nutzung bzw. die Eingriffsschwere geringfügig geändert, daher ist eine Anpassung der Ausgleichsmaßnahmen für Teilbereiche erforderlich.

2. Angaben zum Planungsgebiet

Das Planungsgebiet mit den Flurnummern Fl. Nrn. 1097(Teil), 1105/3, 1101/1, 1101/2, 1101/3, 1101/5, 1101/6, 1101/7, 1101/8, 1101 (Teil) und 1099 (Teil) schließt eine Fläche von ca. 0,96 ha ein und wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten durch landwirtschaftliche Flächen (bzw. den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 12a) „Guggenberg - östliche Erweiterung“
- und Süden durch landwirtschaftliche Flächen bzw. Wohnbebauung
- Im Westen durch die Ortsstraße
- Im Norden durch landwirtschaftliche Flächen bzw. die Ausgleichsfläche mit Regenrückhaltebecken (innerhalb des Geltungsbereiches)

3. Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Wessobrunn hat in seiner Sitzung am 07.04.2015 die 1. Änderung des Bebauungsplanes *Nr. 12 Gewerbegebiet Guggenberg*, mit folgendem städtebaulichen Planungszielen beschlossen:

Verbesserung der Verkehrssituation im Einmündungsbereich der bestehenden Zufahrt zum Gewerbegebiet durch Aufweitung des Straßenkörpers und Schaffung eines öffentlichen Fußweges zur Verbesserung der Verkehrssituation und zur Sicherheit der Fussgänger, sowie Anbindungsmöglichkeit für die geplante Erweiterung nach Osten.

4. Wesentliche Änderungen des Bebauungsplanes

4.1 Allgemeine Änderungen

- Aufweitung des Straßenkörpers im Bereich im Einmündungsbereich der Ortsstraße zum bestehenden Gewerbegebiet als „Ausholmöglichkeit“ für den LKW-Anlieferungsverkehr
- Schaffung einer Ladezone auf Fl.-Nr. 1101/1 zur Reduzierung des Parkverkehrs auf öffentlichen Straßenflächen
- Schaffung eines Fußweges im Bereich der Fl.-Nrn. 1101/8, 1101/7 bzw. 1097 mit möglicher Anbindung an die geplante Erweiterung der Bebauung in Richtung Osten und Verbesserung der Verkehrssicherheit innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes
- Verlängerung der bereits vorgesehenen, privaten, Erschließungsstraße auf Fl.-Nr. 1101(Teil) in Richtung Süden für die geplante Anbindung in Richtung Süden

- Umwidmung der bisherigen Ausgleichsfläche (nur Ostteil) zu einer Fläche für Entwässerung (weiterführende Aussagen siehe hierzu Umweltbericht)

4.2 Grundstücksspezifische Änderungen

- Anpassung der Grundstücksgröße und Baufensters auf Flurnummer 1101/8 + 1101/6 im Rahmen der Verlängerung des Fußweges in Richtung Osten .

5. Naturschutz und Landschaftspflege


Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde anhand des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt. Es ist ein Ausgleichsbedarf notwendig (siehe Umweltbericht) der außerhalb des räumlichen Geltungsbereich geleistet wird.

6. Kosten und Finanzierung

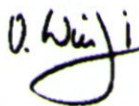
Falls Erschließungskosten anfallen werden diese entweder im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages oder anhand einer Erschließungsbeitragsabrechnung berechnet und sind von den Antragstellern bzw. Grundeigentümern zu tragen.

7. Fazit

Die Bebauungsplanänderung dient in Wesentlichen der Verbesserung der Verkehrssituation und Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die zukünftig gewünschte Bebauung.



.....
Helmut Dinter, Erster Bürgermeister



.....
Vera Winzinger, Architektin