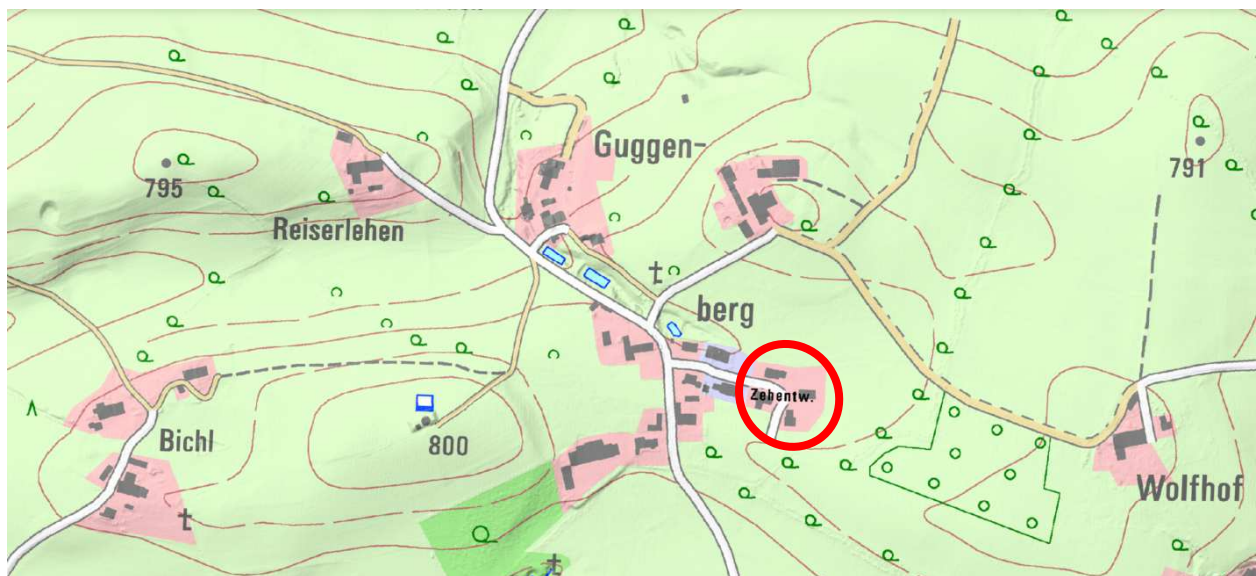


Gemeinde Wessobrunn
Landkreis Weilheim- Schongau

**1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12a
„Östliche Erweiterung Guggenberg“
gem. §13a BauGB**

BEGRÜNDUNG



erstellt: 28.02.2023

Gemeinde Wessobrunn

Zöpfstraße 1

82405 Wessobrunn

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

Gehmweg 1

82433 Bad Kohlgrub

office@agl-proebstl.de

Tel.: 08845 75 72 630

Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl- Haider, Dipl. Ing. Maja Niemeyer

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Wessobrunn/ Ortsteil Forst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12a „Östliche Erweiterung Guggenberg“ umfasst den östlichen Teilbereich des Ortsteils Guggenberg im Bereich Zehentweg und beinhaltet eine Gesamtfläche von 0,88 ha.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12 a „Östliche Erweiterung Guggenberg“ (Satzungsbeschluss 31.05.2016) umfasst die Flurnummern 1101/14 bis 1101/23.

Dabei bietet der westliche Bereich mit der Festsetzung als Mischgebiet (Mi) einen Bereich in dem Wohnen und Arbeiten unter einem Dach stattfinden soll, als Übergang vom bestehenden westlichen Gewerbegebiet über ein Mischgebiet zum Allgemeinem Wohngebiet. Im östlichen Bereich werden Baufelder für die Schaffung von Wohnraum (WA) für junge Familien festgesetzt.

Bis auf zwei Parzellen im Mischgebiet ist bereits der gesamte Geltungsbereich mit Wohn- und Firmengebäuden bebaut.

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND

Am 31.01.2023 hat der Gemeinderat Wessobrunn beschlossen, die 1. Änderungen für den Bebauungsplan Nr. 12a „Östliche Erweiterung Guggenberg“ für den gesamten Geltungsbereich, Gemarkung Forst im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

Um weiteren Wohnraum für Einheimische im Gebiet zu schaffen, ist die bisher festgesetzte zulässige Grundfläche für Hauptanlagen nicht ausreichend. Dabei sollen die Vorgaben der Regierung von Oberbayern, Flächen der Nachverdichtung dem Vorrang von Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich zu geben, umgesetzt werden.

Zu diesem Zweck muss der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12a „Östliche Erweiterung Guggenberg“ geändert werden.

Die Voraussetzung für die Anwendung des § 13 BauBG 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. 12a „Östliche Erweiterung Guggenberg“ werden durch die genannte Änderung nicht berührt und gelten daher unverändert weiter.

3 GEPLANTE ÄNDERUNG

Die Änderung beinhaltet Änderungen durch Planzeichen und Text bezüglich der zulässigen Grundfläche.

Bestand rechtsgültiger Bebauungsplan

- Die maximal zulässige Grundfläche für Hauptgebäude beträgt im rechtskräftigen Bebauungsplan im
 - o Mischgebiet (Mi) 160 m²
 - o Wohngebiet (WA) 140 m²
- *Festsetzung Nr. 2.4:* Zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche. Die zulässige Grundfläche darf für Garagen/Nebengebäude, Stellplätze sowie deren Zufahrten und bauliche Anlagen, die unter der Geländeoberfläche liegen, i. S. von § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer maximalen GRZ 0,5 überschritten werden.
- *Festsetzung Nr. 3.4:* Außentreppen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Größe von 15qm zulässig.
- *Gehweg öffentlich*, 1,50 breit (zwischen den Parzellen 7 und 8)

Begründung der Änderung der Festsetzungen in Plan und Text

Um die von der Regierung von Oberbayern forcierten Pläne des Flächensparens und der Nachverdichtung umzusetzen, ist die maßvolle Erhöhung der zulässigen Grundfläche (GR) für Hauptgebäude im

- Mischgebiet (Mi) von 160 m² auf 230 m²
- Wohngebiet (WA) von 140 m² auf 200 m²

geplant.

Dadurch soll zusätzlicher Wohnraum für Einheimische geschaffen werden und die Grundlagen für betriebliche Erweiterungen ermöglicht werden. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird dabei nicht geändert.

Nr. Parzelle		Grundstücksgröße in m ²	GR alt	GR Neu	= GRZ alt	= GRZ neu
1 (MI)	1101/18	921	160	230	0,17	0,25
2 (WA)	1101/19	1.000	140	200	0,14	0,20
3 (WA)	1101/20	849	140	200	0,16	0,24
4 (WA)	1101/21	1.089	140	200	0,13	0,18
5 (WA)	1101/22	972	140	200	0,14	0,21
6 (MI)	1101/15	738	160	230	0,22	0,31
7 (MI)	1101/16	705	160	230	0,23	0,33
8 (MI)	1101/17	738	160	230	0,22	0,31
9 (MI)	1101/14	961	160	230	0,17	0,24

Die Tabelle zeigt, dass sich die rechnerische GRZ durch die Erhöhung der Grundfläche für Hauptanlagen

- im Mischgebiet von 0,17 bis 0,23 auf 0,24 bis 0,33
- im Wohngebiet von 0,13 bis 0,16 auf 0,18 bis 0,21

erhöht.

Bezüglich der Zulässigkeit von Terrassen wird Festsetzung Nr. 2.5 ergänzt, um auch hier den Spielraum für Bauwerber zu erweitern.

Festsetzung Nr. 2.5: „Die zulässige Grundfläche darf für Terrassen um 30 m² überschritten werden. Terrassen sind bis zu 30 m² und einer Tiefe von 3,5 Meter auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.“

Die Zulässigkeit von Außentreppen wird wie folgt angepasst und ergänzt:

Festsetzung Nr. 3.4 „Die zulässige Grundfläche darf für Außentreppen um 15 m² überschritten werden. Außentreppen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.“

Der gekennzeichnete öffentliche Gehweg wird nicht mehr als solcher festgesetzt, sondern als öffentliche Grünfläche.

Die bislang eingetragenen Wegrechte im Grundbuch wurden zwischenzeitlich gelöscht, da laut Anwohner kein Bedarf an einem öffentlichen Gehweg in diesem Bereich besteht.

Ausgleichsbedarf

Die rechnerische GRZ liegt für das Mischgebiet und allgemeine Wohngebiet unter 0,35. Dies entspricht, dem in der Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung angesetzten Typ B (GRZ < 0,35) des niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrades (Umweltbericht S. 6, 19.04.2016).

Die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Überschreitungsregel für Garagen, Stellplätze und Zufahrten bis zu einer Gesamt- GRZ von 0,5 wurde bei der Ausgleichsberechnung im Umweltbericht bereits berücksichtigt.

Die Erhöhung der Grundfläche für Hauptanlagen führt nicht zu einer Baurechtsmehrung, eine Anpassung der Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung ist daher nicht notwendig.

4 KOSTEN

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a „Östliche Erweiterung 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. 12a „Östliche Erweiterung Guggenberg“ bleibt hiervon unberührt.

Wessobrunn, den 28.02.2023

Georg Guggemos
Erster Bürgermeister
Gemeinde Wessobrunn

Bad Kohlgrub, den 28.02.2023



.....
Dr. Ulrike Pröbstl- Haider
AGL- Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung