

3. 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“ – 3. Änderung ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen und bleibt von der 3. Änderung unberührt.

Am 29.07.2014 hat der Gemeinderat Wessobrunn die 3. 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 3. Änderung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortskern Wessobrunn“.

C. Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes (Planungserfordernis)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013 gibt vor, dass in Siedlungsgebieten von der Möglichkeit zur Nachverdichtung vorrangig Gebrauch zu machen ist um u. a. Ortskerne als wirtschaftliche und soziale Mittelpunkte zu erhalten, weiterzuentwickeln und zu stärken.

Da die Gemeinde gem. LEP Nr. 3.2 die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung als vorrangiges Ziel ihrer Ortsplanung sieht, ist es notwendig, in der gewachsenen Struktur des Ortskerns von Wessobrunn eine dorfgemäße Entwicklung zuzulassen.

Auf der Suche nach Alternativen ist die Gemeinde gemäß LEP zum Entschluss gekommen, im Zuge der demografischen Entwicklung das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ortskern Wessobrunn“ zu erhöhen, zumal bebaubare Flächen im angrenzenden Außenbereich nicht im erforderlichen Umfang zur Verfügung stehen und innerörtlich festgesetzte Grünflächen nach wie vor erhalten bleiben sollen.

§ 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung enthält Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Demnach betragen in einem Dorfgebiet die maximale Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 und die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2. Diese Höchstgrenzen sollen allerdings nicht ausgeschöpft werden.

Um beiden vorrangigen städtebaulichen Zielen (Entwicklungspotenzial des Ortskerns Wessobrunn und Erhalt der besonderen dörflichen Struktur in Wessobrunn) gerecht zu werden, wird eine maßvolle Anhebung der GRZ auf 0,4 und der GFZ auf 0,7 beschlossen.

Aufgrund der bestehenden differenzierten Baufenster bleiben prägende Baukörperstellungen auch im Rahmen der Erhöhung der GRZ und GFZ gewährleistet. Selbst für B erreiche in denen größere Bauräume flurstücksübergreifend festgesetzt wurden, ist eine Nachverdichtung der Bebauung größtenteils städtebaulich unbedenklich.

D. Geplante bauliche Nutzung:

Die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben auch für die 3. Änderung rechtswirksam.

Geändert wird der Textteil des wie folgt:

1. Die textliche Festsetzung „Maß der baulichen Nutzung“ Buchstabe A Ziffer 3.1 erhält folgenden Wortlaut:

„3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7.“

Hinweis:

Bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksflächen bleiben Flächen, die als private Grünflächen festgesetzt sind, außer Ansatz.“

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 3. 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 3. Änderung. Wie bereits oben erwähnt bleiben die beiden Planteile I (Nord) und II (Süd) unverändert.

Gemeinde Wessobrunn, 01.09.2014



Helmut Dinter
Erster Bürgermeister

Aufgestellt: 29.07.2014