

# 1. vereinfachte Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes „Sebastian-Jaud-Straße / Teilbereich Haider Straße“

## **Begründung**

nach § 9 Abs. 8 BauGB

### A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Wessobrunn besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan vom 18.05.1994. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche, Dorfgebiet und Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Bebauungsplan übernimmt diese Einstufung, damit ist das Entwicklungsgebot beachtet.

Am 05.04.2011 hat der Gemeinderat Wessobrunn die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sebastian-Jaud-Straße / Teilbereich Haider Straße“ beschlossen.

Die Planausarbeitung (Änderung) erfolgt durch die Gemeindeverwaltung.

### B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Bebauungsplangebietes

Die Änderungen beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich.

### C. Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes (Planungserfordernis)

Um eine Erweiterung des bestehenden gewerblichen Werkstattgebäudes auf dem Flst. Nr. 28/3 der Gemarkung Haid zu ermöglichen, hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 05.04.2011 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 04 „Sebastian-Jaud-Straße/Teilbereich Haider Straße“ zu ändern (Aufstellungsbeschluss).

Bei dieser Gelegenheit wird die Planfestsetzung „GEW“ (= Vorschlag für gewerbliche Nutzung) – nebst der Berichtigung der überbaubaren Grundstücksfläche – den aktuellen Grundstücksnutzungen angepasst und die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

## D. Geplante bauliche Nutzung:

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

Geändert werden wie folgt:

1. Zeichnerische Festsetzung „GEW“ (= Vorschlag für gewerbliche Nutzung)

Auf dem Flst. Nr. 28 der Gemarkung Haid befand sich zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes (17.10.2001) eine gewerblich betriebene Schreinerei. Diese gewerbliche Grundstücksnutzung wurde zwischenzeitlich aufgegeben (Verlegung der Schreinerei und Wechsel des Grundstückseigentümers), so dass die zeichnerische Festsetzung „GEW“ zu streichen ist und das Grundstück damit der tatsächlichen Nutzung – nämlich der Wohnnutzung – zugeordnet wird. Aus städtebaulicher Sicht entsteht dadurch ein harmonischer Übergang zum südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der eine allgemeine Wohnnutzung (WA) vorschreibt.

2. Maß der baulichen Nutzung

a) Bei Flst. Nr. 28/3 der Gemarkung Haid wurde ursprünglich eine überbaubare Grundfläche (GR) von 257 m<sup>2</sup> ohne Garage festgesetzt. Dieser Flächenermittlung lag eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,20 zu Grunde.

Wie sich zwischenzeitlich herausgestellt hat, erlaubt die in Ansatz gebrachte GRZ keine Expansion des bestehenden Gewerbebetriebes. Nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist in einem Dorfgebiet eine maximale GRZ von 0,6 zulässig. Unter Berücksichtigung der Planungsziele des Bebauungsplanes (insbesondere Erhalt der großzügigen Grünflächen und Vermeidung einer wesentlichen Verdichtung der Bebauung) wird aus städtebaulicher Sicht eine maßvolle Anhebung der GRZ auf 0,25 für vertretbar erachtet.

Rechnerisch ergibt sich somit für das Flst. Nr. 28/3 eine GR-Mehrung von 64 m<sup>2</sup>.

Zeichnerisch wird im Plan die GR des Hauptgebäudes (ohne Garage) von 257 m<sup>2</sup> auf 321 m<sup>2</sup> geändert.

b) Wie bereits unter Buchstabe D. Nr. 1 erwähnt, ist auf dem Flst. Nr. 28 der Gemarkung Haid die gewerbliche Nutzung weggefallen. Somit widerspricht ein Erhalt bzw. eine Erhöhung der festgeschriebenen GR für das Hauptgebäude dem Gleichbehandlungsgrundsatz. Das Grundstück wird rein zu Wohnzwecken genutzt. Aus diesem Grund wird die dem Plan zugrunde liegende GRZ von 0,20 (Gewerbe) auf 0,18 (Wohnen) gemindert.

Rechnerisch ergibt sich somit für das Flst. Nr. 28 eine GR-Minderung von 23 m<sup>2</sup>.

Zeichnerisch wird im Plan die GR des Hauptgebäudes (ohne Garage) von 235 m<sup>2</sup> auf 212 m<sup>2</sup> geändert.

Nachdem die tatsächlich überbaute Grundfläche des Hauptgebäudes derzeit ca. 134 m<sup>2</sup> beträgt, besteht trotz der GR-Minderung genügend Entwicklungspotenzial auf dem Grundstück.

### E. Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen

Zur Vervollständigung der bereits vorhandenen qualifizierten Vorgaben des Bebauungsplanes, wie die über die Art der baulichen Nutzung, das dreidimensional bestimmte Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen, werden mit der 1. Änderung die örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Die verkehrsmäßige Erschließung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Grundstücke ist über die Sebastian-Jaud-Straße (Flst. Nrn. 27/6 und 288 TF beide der Gemarkung Haid) und die Haider Straße (Flst. Nr. 212 TF, Gemarkung Haid) gesichert.

### F. Hinweis

Es handelt sich um eine redaktionelle Neubekanntmachung des bisherigen Bebauungsplanes unter Einarbeitung der 1. Änderung.

Gemeinde Wessobrunn, 30.06.2011



Helmut Dinter  
Erster Bürgermeister

Aufgestellt: 29.03.2011