

2. vereinfachte Änderung des einfachen Bebauungsplanes „Ortskern Haid“ der Gemeinde Wessobrunn

Begründung
nach § 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 bekannt gemacht.

Am 12.11.2007 hat der Gemeinderat Wessobrunn die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Haid“ beschlossen.

Mit der Planausarbeitung wurde das Architekturbüro Hörner beauftragt.

B.) Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsgebietes

Die Änderungen verteilen sich über den gesamten Geltungsbereich und sind im Folgenden numerisch aufgelistet.

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

Die Gemeinde Wessobrunn hat auf Grund von Änderungswünschen aus der Bevölkerung im Vorfeld des Änderungsbeschlusses, im Rahmen eine öffentlichen Bekanntmachung, die Anwohner und Bürger aus dem Ortsteil Haid aufgefordert Änderungswünsche schriftlich bei der Gemeindeverwaltung vorzubringen.

In seiner Sitzung vom 12.11.2007 hat sich der Gemeinderat mit den eingegangenen Wünschen und Anregungen aus der Bevölkerung befasst und über diese per Einzelbeschluss abgestimmt.

D.) Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung im Geltungsbereich

Die nicht geänderten Festsetzungen des Ortskernbebauungsplanes bleiben auch für die 2. Änderung rechtswirksam.

Geändert werden wie folgt:

- 1.) Baugrenzen und Geltungsbereichsgrenze bei Fl.Nr.: 99/1 und Baugrenze bei Fl.Nr.: 101/1.
- 2.) Baugrenzen bei Fl.Nr.: 213.
- 3.) Baugrenzen bei Fl.Nr.: 17 und 16/3.
- 4.) Textlicher Zusatz bei Festsetzung 1.1.
- 5.) Textliche Ergänzung bei Festsetzung 2.1.

Zu 1.) Der Geltungsbereich wurde bis an die nördliche Grundstücksgrenze verlegt, und im Süden als auch im Westen sowie im Norden die Baugrenzen etwas großzügiger gefasst, um die Erweiterungsabsicht (Wintergarten) des Grundstückseigentümers zu ermöglichen.
Es wurde hierbei der 3m Mindestgrenzabstand zum Nachbarn berücksichtigt.

Zu 2.) Die Missions-Benediktinerinnen stellen den Antrag (Schreiben vom 1.07.2006), den Bebauungsplan wie folgt zu ändern:
Es soll die Errichtung eines Doppelhauses ermöglicht werden, mit Firstrichtung Nord-Süd (Giebelseite zum Matthäus-Günther-Weg hin).

Aus ortsplanerischen Gesichtspunkten konnte der Gemeinderat dem Änderungswunsch jedoch nicht entsprechen, sondern hat hierzu folgenden Beschluss gefasst:

An der Ortseinfahrt Haid hat sich eine Baulinie im Laufe der Jahre entwickelt, die ca. 20 m von der Haiderstraße westlich abgerückt situiert ist. Im damaligen Anhörungsverfahren wurde diese Baulinie auf 10 m an die Haiderstraße herangerückt, was von allen Beteiligten (Gemeinde, Landratsamt, Planer) als vertretbar angesehen wurde.

Für das betreffende Flurstück Fl.Nr. 213/0 wurde ein Grenzabstand von 8,5 m zur Haiderstraße eingetragen, um hier wunschgemäß ein Baurecht schaffen zu können. Dies erschien aus ortplanerischer Sicht durchaus verträglich.
Die Absicht, an dieser Stelle eine Doppelhausbebauung zu ermöglichen resultiert aus der vorherrschenden Firstrichtung, die ausnahmslos in Ost-West-Richtung gegeben ist.

Dieser Sachstand hat dazu geführt, das Baufenster der Flurnummer 213/0 so zu situieren, dass eine Grenzbebauung mit dem Nachbarn möglich ist und somit eine Doppelhaushälfte auf der Fl.Nr. 213/0 entstehen kann.

Um jedoch dem Bauwunsch der Missions-Benediktinerinnen Rechnung tragen zu können, wird das Baufenster weiter nach Süden versetzt und die Baugrenze zur Haiderstrasse auf 8,0m festgesetzt. Mit einer Firstrichtung in Ost-Westrichtung kann somit ein Einfamilienhaus mit ca. 12,0m Trauflänge errichtet werden.

Zu 3.) Die beiden Familien Dosch haben den Antrag gestellt, auf der Fl.Nr. 17, als auch auf der Fl.Nr. 16/3 eine Hinterliegerbebauung zuzulassen.
Begründung zu diesem Antrag ist einerseits bei Fl.Nr. 17 (Ingrid und Wilhelm Dosch), dass die geplante Bebauung aufgrund der gesetzlichen Abstandsflächen sowie des Brandschutzes nicht realisiert werden kann, und zudem dadurch eine sehr beengte Bebauung entstehen würde.
Anita und Ruppert Dosch haben ihren Antrag damit begründet, dass das bestehende Grundstück mit insgesamt 1.859 m² ausreichend groß sei, um dort noch weitere Bauungen realisieren zu können.

Hierzu ist seitens des Gemeinderates folgender Beschluss ergangen:

Obwohl die Schaffung einer zweiten Bauzeile problematisch erscheint, kann die Argumentation durchaus nachvollzogen werden.

Durch Wahrnehmung des Baurechtes auf der Fl.Nr.: 17 würde durch die Brandschutz,- und Abstandsflächenvorschriften ein Baukörper entstehen, der sich in die vorherrschende Bebauung nicht einfügt.

Der Gemeinderat hat sich bereits in der Vergangenheit mit dieser Problematik befasst und war der Auffassung, auf der Fl.Nr.: 17 ein Baurecht in zweiter Zeile aus diesen Gründen zuzulassen.

Da durch diese Maßnahme auf der Fl.Nr.: 16/3 eine Baulücke entstehen würde, ist es aus ortsplanerischer Sicht konsequent, auch hier ein entsprechendes Baurecht zu schaffen.

- Zu 4.) Mit dem Schreiben vom Mai 2006 hat das Landratsamt die widerrechtlich errichtete Gewerbeeinheit auf der Fl.Nr. 121 am Ostende des Ortskernbebauungsplanes behandelt.
Hierzu ist festzustellen, dass ohne Bauantrag ein unzulässiger Ausbau zu Gewerbebezwecken einer bestehenden Nebenanlage erfolgt ist.
Es ist im Allgemeinen dringend abzuraten, „Schwarzbauten“ durch Bebauungsplanänderungen zu sanktionieren.

Nach Meinung des Landratsamtes kann jedoch wie folgt verfahren werden:

Es kann auf der entsprechenden Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 121 „Sonstige Wohnungen im Sinne von § 5 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO“ ausgeschlossen werden. Somit könnte das Gewerbe auch nachträglich genehmigt werden.

Der Gemeinderat ist nun dieser Rechtsauffassung gefolgt und hat einen entsprechenden Zusatz bei der textlichen Festsetzung 1.1 verankert.

- Zu 5.) Es wurde seitens der Anwohner angeregt, die Mindestgrößen für die Errichtung von Einzelhäusern zu erhöhen.
Um die dörfliche Struktur in ihrer Form weiterhin aufrecht erhalten zu können, wird jedoch an der Festsetzung der Mindestgrößen (Punkt 2.2 der textlichen Festsetzung) weiterhin festgehalten.
Zur klareren Definition im Bezug auf das Grundstück Fl.Nr. 107, wurde diesbezüglich ein Zusatz aufgenommen, der in diesem speziellen Fall die Ausnahme regelt.
„Ausgenommen hiervon ist die Fl.Nr. 107.“

E.) Ver- und Entsorgung, Erschließung

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden durch Anschluss an das gemeindliche Leitungsnetz sichergestellt.

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Netz E-ON Bayern.

Die Abfallbeseitigung wird von der Müllabfuhr des Landkreises Weilheim-Schongau (Hausmüll bzw. hausmüllähnlicher Gewerbeabfall) durchgeführt.

F.) Hinweise

Es handelt sich um eine redaktionelle Neubekanntmachung des bisherigen Bebauungsplanes unter Einarbeitung der 1. und 2. Änderung.

Gemeinde Wessobrunn,
den ~~10.04.2008~~ **05. Mai 2008**

~~H. B. Lang~~
~~Bürgermeisterin~~


Helmut Dinter
Erster Bürgermeister

Aufgestellt: 25.01.08

Schongau,
den 10.04.2008
ARCHITEKTUR
BÜRO HÖRNER
Bauerngasse 27/86756 Schongau
Tel.: 08881/200118 Fax: 200419
Architekturbüro
Hörner