

Der Bürgermeister der Gemeinde Wittnau

Beschlussvorlage



Öffentlich

Nichtöffentlich

Firma:	fsp.stadtplanung	Az.	612.41	Datum der Sitzung	23.01.2023
Bearbeiter/In	Frau Pundt				

Nr. 03/2023

Betreff:

5. Änderung des Bebauungsplans „Ortsetter und Eck“ und Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Änderungsbereich

- **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB**
- **Billigung des Entwurfs**
- **Beschluss der Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

Eilentscheidung gemäß § 43 GemO

Nach Beschlussfassung zur Veröffentlichung geeignet
Finanzielle Auswirkungen

ja
 ja

ja mit Einschränkungen

nein
 nein

Beschlussantrag:

- Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans „Ortsetter und Eck“ und den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Änderungsbereich im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
- Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans „Ortsetter und Eck“ sowie der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften für den Änderungsbereich vom 23. Januar 2023.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Wittnau beschließt die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

Sachverhalt:

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Ortsetter und Eck“ trat am 13.08.1971 mit ortsüblicher Bekanntmachung der Genehmigung des Landratsamtes vom 28.07.1971 in Kraft. Seither wurde er bereits vier Mal geändert, zuletzt im Jahr 2015. Bei allen vier Änderungen wurden jeweils für einen kleinen Teilbereich die Inhalte der Planung geändert und die Bebaubarkeit den aktuellen Erfordernissen angepasst. Ziel der Änderungen und Überlagerungen war es dabei immer, das Plangebiet so zu bebauen, dass zusätzlicher Wohnraum zur Verfügung gestellt werden konnte.

Nun ist wieder ein Grundstückseigentümer an die Gemeinde mit dem Wunsch herangetreten, auf zwei Grundstücken die bestehende Bebauung abzurechen und durch eine gemeinsame, größere Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus zu ersetzen. Hier sollen vor allem kleinere und mittlere Wohnungen entstehen, die barrierearm erreicht werden können. Für das Vorhaben zur Errichtung von 8 Wohnungen und 23 oberirdischen Stellplätzen wurde Ende 2021 ein Bauantrag eingereicht, für den bereits im März 2022 eine Baugenehmigung erteilt wurde.

Im Nachgang dazu wurden die Pläne durch den Investor nochmals konkretisiert und ein Antrag zur Änderung der erteilten Baugenehmigung beim Landratsamt eingereicht. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Optimierung der Nutzbarkeit der Gebäude, sollen nun bei gleichbleibender Kubatur des Gebäudes im Dachgeschoss und im Untergeschoss weitere Aufenthaltsräume errichtet werden und statt 8 nun insgesamt 12 Wohnungen entstehen.

Nach Auffassung des Landratsamtes ist diese geänderte Planung nun nicht mehr auf Basis des Bebauungsplans von 1971 und dessen letzter Änderung für das vorliegende Grundstück von 2001 genehmigungsfähig, da die 1971 festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 damit überschritten wäre. Denn nach § 20 (2) BauNVO 1968, die für den Bebauungsplan von 1971 gilt, sind bei der GFZ-Berechnung auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in den Nicht-Vollgeschossen (Souterrain und Dachgeschoss) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume mitzurechnen.

Eine Befreiung von dieser Vorschrift hält das Landratsamt nicht für zulässig und schlägt daher eine Bebauungsplanänderung vor, um den Ausbau des Dachgeschosses und des Souterrains zu Wohnraum zu ermöglichen. Es soll eine Umstellung des Bebauungsplans auf die aktuell gültige BauNVO 2017 erfolgen, nach der für die GFZ nur die Vollgeschosse maßgeblich sind, so dass zusätzliche Wohnungen im Dachgeschoss und im Souterrain sich nicht auf die GFZ-Berechnung auswirken. Diese Änderung gilt bereits seit der BauNVO von 1990.

Die Gemeinde Wittnau steht den geänderten Plänen positiv gegenüber, da sie erstens zu mehr Wohnraum führt und zweitens zugleich die Stellplatzsituation überarbeitet wurde. Sollten im Rahmen der ersten, bereits genehmigten Planung 23 Stellplätze oberirdisch errichtet werden, sehen die Planungen nun vor, einen Großteil der Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen, so dass zwischen der neuen Bebauung und der Schönbergstraße nun Teile des Plangebiets begrünt werden können.

Um diese Tiefgarage planungsrechtlich zu ermöglichen und die Begrünung zwingend festzusetzen, bedarf es ebenfalls der Anpassung des Bebauungsplans. Denn während die für den Plan von 1971 maßgebliche BauNVO 1968 noch keine Beschränkung der zulässigen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen vorsah, so dass neben der Grundflächenzahl für die Hauptgebäude von 0,4 eine vollflächige Gesamtversiegelung bis zu 100% der Grundstücksfläche möglich war, beschränkt die aktuelle BauNVO 2017 quantitativ die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen und verhindert damit eine Vollversiegelung.

Dementsprechend soll der Bebauungsplan von 1971 nun erneut geändert werden. Ziel ist es, die Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften für den Bereich des Bauvorhabens formal vollständig neu zu erlassen und dafür wiederum ein eigenständiges Deckblatt zu beschließen, wobei jedoch die Inhalte des alten Bebauungsplans so weit wie möglich übernommen werden sollen, so dass sich die neue Bebauung weiterhin in die Umgebung einfügt und zum anderen der Grundsatz der Gleichbehandlung gewahrt bleibt. Die bereits genehmigte Kubatur und Gestaltung des geplanten Gebäudes dienen dabei als Maßstab.

Lage und Abgrenzung der Änderungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Ortsetter und Eck“ umfasst die Flurstücke Flst.Nrn. 697 und 698 vollständig und hat eine Größe von knapp 1.778 m². Er liegt

zentral im Ortskern von Wittnau an der Schönbergstraße. Im Norden wird das Plangebiet von der Verkehrsfläche der Schönbergstraße begrenzt, im Süden, Westen und Osten grenzt die Wohnbebauung des Ortskerns an.



Lageplan mit der Darstellung des Änderungsbereichs (o.M., eigene Darstellung, genordet)

Planungsverfahren

Die 5. Änderung des Bebauungsplans „Ortsetter und Ecke“ wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13a BauGB Absatz 1 Satz 1 kann dieses Verfahren für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden. Gemäß § 13 a Abs. 4 BauGB findet das beschleunigte Verfahren auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen Anwendung.

Auch die anderen Anwendungsvoraussetzungen sind erfüllt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, was in diesem Fall in Anspruch genommen wird. Darüber hinaus wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts und auf eine Zusammenfassende Erklärung verzichtet. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung.

Bebauungspläne sind aus den wirksamen Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Für die Gemeinde Wittnau gilt der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Hexental, rechtswirksam am 15. Mai 2009. Im vorliegenden Fall ist das Plangebiet im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche (M) dargestellt, so dass die Darstellung des Bebauungsplans nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn die

geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde dadurch nicht beeinträchtigt wird. Da es sich im vorliegenden Fall um die Änderung der Festsetzung von einem Dorfgebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die städtebauliche Ordnung der Gemeinde nicht beeinträchtigt wird, zumal sich die festgesetzte Dorfgebietsfläche tatsächlich überwiegend als Wohngebiet entwickelt hat und sich auch angrenzend ausschließlich Wohnbebauungen befinden. Es ist davon auszugehen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB zulässig ist und der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Verfahrens im Wege der Berichtigung angepasst wird.

Kosten

Alle entstehenden Kosten einschließlich der Planungskosten werden von dem Grundstückseigentümer getragen, durch dessen konkrete Pläne die Bebauungsplanänderung initiiert wurde. Dementsprechend entstehen durch die Änderung keine Kosten für die öffentliche Hand.

Anlagen

- Textteil vom 23.01.2023
- Planzeichnung vom 23.01.2023