

**Änderung des Bebauungs- und
Grünordnungsplan
WA- Allgemeines Wohngebiet
„Berg Süd“, Metten
durch Deckblatt Nr. 1**



(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

VORHABENSTRÄGER :

MARKTGEMEINDE METTEN
HERR 1. BÜRGERMEISTER ANDREAS MOSER
KRANKENHAUSSTRASSE 22
94526 METTEN



.....
Andreas Moser (Unterschrift)
Erster Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1. Begründung	3
2. Textliche Festsetzungen	5
3. Planliche Festsetzungen	5

1. Begründung

1.1 Planungsanlass

Der Verbleib der Grundstücke im gemeindlichen Eigentum ermöglicht es dem Markt Metten, im Rahmen des „Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm – KommWFP – selbst ein Gebäude mit gemeindlichen Mietwohnungen zu errichten.

Mit der Wohnraumförderung trägt der Freistaat Bayern entscheidend dazu bei, das Angebot an preisgünstigem Wohnraum zu erhöhen. Die bayerische Wohnraumförderung hat dabei nicht nur die Großstädte im Fokus. Auch für den ländlichen Raum ist die Förderung der Wohneigentumsbildung ein wichtiger sozialer Auftrag.

Voraussetzung für eine Förderung ist jedoch der Bau von Mehrfamilienwohnhäusern mit mindestens drei Wohneinheiten. Durch die derzeit gültigen Festsetzungen ist auf den Parzellen 1 und 2, Grundstücke Flur-Nr. 672/13 und 672/14 der Gemarkung Metten, jeweils nur die Errichtung einer Doppelhaushälfte mit einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte möglich.

Weiterer Bestandteil der Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 1 sind Klarstellungen der Urfassung des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan setzt eine offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern fest.

Die textliche Festsetzung Ziffer 3.1.1 setzt zur Begrenzung der Anzahl der Wohnungen folgendes fest:

"Pro Gebäude "Einzelhaus" ist eine zusätzliche Einliegerwohnung mit max. 50 m² zulässig, pro Gebäude "Doppelhaushälfte" ist max. 1 Wohneinheit zulässig."

Unter den planerischen Festsetzungen Ziffer 4.1 ist festgesetzt:

"Aus städtebaulichen Gründen sind pro Parzelle max. 2 Wohneinheiten zulässig."

Diese Festsetzungen sind nicht klar und rechtssicher formuliert. Sie sind auslegungsbedürftig und wurden nur unzureichend städtebaulich unter Ziffer 1.4 begründet.

Die Festsetzung auf eine höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist nach einer Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs (Urteil vom 6.12.2006, 26 N 04.1177) unwirksam, wenn dem Wortlaut nach – wie hier – eine Beschränkung der Festsetzung auf Wohngebäude fehlt.

Unschädlich wäre dies nur, wenn der Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein reines Wohngebiet, das nur dem Wohnen dient, festsetzen würde. Da der Bebauungsplan jedoch ein allgemeines Wohngebiet festsetzt, wären zusätzlich zur Wohnnutzung auch noch andere Anlagen für gewerbliche und für kirchlich,

kulturelle, soziale, gesundheitlich und sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Die bisherigen Festsetzungen, zur Begrenzung der Anzahl der Wohnungen sollen deshalb entfallen, und durch eine rechtssichere Neufestsetzung ersetzt werden:

Die Festsetzung zur Zahl der Wohnungen bei den planlichen Festsetzungen Ziffer 4.1 kann ersatzlos gestrichen werden, da diese sowieso im Widerspruch zu den textlichen Festsetzungen steht.

Die Änderung dient einer klaren und rechtssicheren Formulierung. Im Übrigen soll der Charakter des Gebiets durch Ein- und Zweifamilienhäuser weiterhin geprägt werden und nicht nachhaltig durch den Bau von Mehrfamilienwohnhäuser gestört werden. Eine Ausnahme sollen lediglich die Parzellen 1 und 2 als eines der größten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans bilden. Aufgrund ihrer Grundstücksgröße soll deshalb im Sinne einer wirtschaftlichen und flächensparenden Bauweise auch der Bau eines Dreifamilienwohnhauses ermöglicht werden.

1.2 Anwendung des § 13 BauGB

Da die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 Abs 1 BauGB gegeben sind, soll dieser für vorliegendes Vorhaben angewendet werden.

Marktgemeinde Metten



.....

Andreas Moser
Erster Bürgermeister

2. Textliche Festsetzungen

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen, in der Urfassung des Bebauungsplanes „Berg Süd“ unter 3. festgelegt, werden durch die Festsetzungen des Deckblattes Nr. 1 wie folgt geändert bzw. ergänzt (**Änderungen/Ergänzungen sind rot dargestellt**):

3.1 FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB

3.1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

Festgesetzt ist eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Zulässig sind im Geltungsbereich ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise.

~~Pro Gebäude „Einzelhaus“ ist eine zusätzliche Einliegerwohnung mit max. 50 m² zulässig, pro Gebäude „Doppelhaushälfte“ ist max. 1 Wohneinheit zulässig.~~

Pro Wohngebäude sind bei einer Einzelhausbebauung maximal zwei Wohnungen zulässig und bei einem Doppelhaus pro Wohnhaushälfte maximal eine Wohnung.

Bei der Parzelle 1 und 2 ist anstatt eines Doppelhauses auch ein Einzelhaus als Wohngebäude bis höchstens drei Wohneinheiten zulässig.

Doppelhäuser sind bezüglich Gebäudetiefe, Wandhöhe, Dachneigung,- aufbauten, - überstände, -deckung und Baumaterialien aufeinander abzustimmen.

3. Planliche Festsetzungen

Die nachfolgenden planlichen Festsetzungen, in der Urfassung des Bebauungsplanes „Berg Süd“ unter 4. festgelegt, werden durch die Festsetzungen des Deckblattes Nr. 1 wie folgt geändert (**Änderung ist rot dargestellt**):

4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

~~Aus städtebaulichen Gründen sind pro Parzelle max. 2 Wohneinheiten zulässig.~~

Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 04.10.2022 die Änderung des Bebauungsplans „Berg Süd“ durch Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 13.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Billigungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 04.10.2022 den Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 04.10.2022 einschließlich seiner Begründung gebilligt. Diese Bebauungsplanänderung wird gemäß §13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Auf frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden wurde verzichtet.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 2 BauGB):

Die öffentliche Auslegung der Änderungsplanung in der Fassung vom 04.10.2022 wurde am 13.10.2022 durch Aushang an der Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf wurde vom 21.10.2022 bis 21.11.2022 ausgelegt und im Internet am 13.10.2022 eingestellt. Es wurde darauf hingewiesen, dass im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

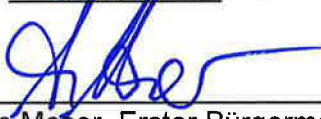
4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB):

Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13.10.2022 in der Zeit vom 21.10.2022 bis 21.11.2022 beteiligt.

5. Satzungsbeschluss (§10 Abs. 1 BauGB):

Der Marktgemeinderat hat die Änderung des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 06.12.2022 in der Sitzung vom 06.12.2022 als Satzung beschlossen.

Metten, 13.12.2022



Andreas Moser, Erster Bürgermeister



6. Inkrafttreten (§10 Abs. 3 BauGB)

Der Beschluss der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.12.2022 wurde am 13.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung der Marktgemeinde Metten zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung ist das Deckblatt Nr. 1 des Bebauungsplans „Berg Süd“ in Kraft getreten.

Metten, 13.12.2022



Andreas Moser, Erster Bürgermeister

