

Gemeinde Wang
Begründung zum Bebauungsplan „Zieglberg – Kutscher Areal (Nr. 111)“
Fassung 09.07.2025

1. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan umfasst die bebauten Grundstücke Fl.Nrn. 1036/3 und 1036/9 (Gemk. Schweinersdorf). Anlass des Bebauungsplans war ein Bauantrag für die Errichtung von zwei Sechsfamilienhäusern, welche seitens der Gemeinde im Hinblick auf die Schaffung von Wohnraum befürwortet, im Hinblick auf die Nachverdichtung mit insgesamt 12 Wohnungen auf den Grundstücken aber als zu intensiv abgelehnt wurde, insbesondere hinsichtlich der zusätzlichen Bewohnerdichte im Bereich Zieglberg und der damit einhergehenden Flächeninanspruchnahme z.B. für Stellplätze sowie des zusätzlichen infrastrukturellen Bedarfs. Die sich südlich an das Plangebiet anschließende Bestands-Wohnbebauung weist pro Wohngebäude maximal drei Wohnungen auf. Dementsprechend sind dort auch die weiteren befestigten Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen etc. bemessen.

2. Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung bestehen in der beabsichtigten Beschränkung der Wohnungen in Wohngebäuden auf eine Wohnung je angefangener 200 m² Grundstücksfläche, so dass bei 1.510 m² Grundstücksfläche über beide Flurstücke 8 Wohnungen in Wohngebäuden errichtet werden können, bei einer gleichmäßigen Verteilung auf zwei Baukörper sind das vier Wohneinheiten pro Wohngebäude. Damit wird eine leicht höhere Wohnungsdichte pro Wohngebäude zugelassen, als in den angrenzenden Wohnbaugrundstücken tatsächlich vorhanden, und insoweit dem Wunsch nach (Nach-) Verdichtung Rechnung getragen. Allerdings bleibt der Plan mit 8 Einheiten unter den beantragten 12 Einheiten, was eine Reduzierung des Bauwunsches auf 2/3 bedeutet. Eine aus Sicht der Gemeinde übermäßige Verdichtung wird dadurch vermieden. Das hat einen niedrigeren Stellplatzbedarf und auch einen niedrigeren Bedarf an sonstigen befestigten Flächen zur Folge. Zudem wird ein gewisser Freiflächenanteil durch die festgesetzte GRZ von 0,35 gewährleistet, für die nur für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen(teile) eine weitere Überschreitung um bis zu 50 % zugelassen wird. Diesen Grad der Verdichtung und Versiegelung hält die Gemeinde für verträglich.

Im Übrigen greift der Bebauungsplan in seinen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubarer Grundstücksfläche und Bauweise die Maßstäbe der umgebenden Wohnbebauung auf.

Zusätzliche Auswirkungen auf die Umwelt nach § 2 Abs. 4 BauGB iVm der Anlage 1 sind mit der Planung gegenüber § 34 BauGB nicht verbunden. Mit der Reglementierung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird dem Flächenverbrauch tendenziell eher entgegengewirkt. Lärmimmissionen sind durch den gegenüber der Bestandsnutzung leicht höheren Erschließungsverkehr zu/von den Anwesen im Plangebiet bedingt; die regelmäßige Bagatellgrenze von 200 zusätzlich zu erwartenden Fahrzeugbewegungen pro Tag wird jedoch deutlich nicht erreicht, so dass keine gutachterliche Betrachtung erfolgte. Weitere Immissionskonflikte sind nicht zu erwarten bzw. im Bauvollzug lösbar. Die gewerbliche Nutzung auf Fl.Nr. 1036/11 ist nach Ansicht der Gemeinde als „nicht störend“ im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO einzustufen. Im Übrigen ist der Bereich südlich und östlich des Plangebiets schon heute durch Wohnnutzung geprägt. Damit erfährt die gewerbliche

Nutzung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1036/11 durch den Bebauungsplan keine Einschränkungen, die nicht im Wesentlichen auch schon im Rahmen von § 34 BauGB gegeben gewesen wären; umgekehrt wird das Plangebiet keinen Immissionen ausgesetzt, die nicht schon vorher vorhanden und hinzunehmen gewesen wären. Im Übrigen gilt wechselseitig das Gebot der Rücksichtnahme, das seine Ausprägung in § 15 BauNVO gefunden hat.

Vorzugswürdige Alternativen zur Planung bestehen nicht. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist kein Einfügensmerkmal und kann daher nur über den Bebauungsplan gesteuert werden.

3. Erschließung

Das Plangebiet ist über die im Westen verlaufende Mauerner Straße erschlossen. Das Gebiet wird nach Möglichkeit im Trennsystem entwässert. Aufgrund der nördlich angrenzenden und zum Plangebiet geneigten Böschung kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Niederschlagswasser und zu Überschwemmungen auf den Grundstücken kommen. Zum Schutz der Gebäude werden Objektschutzmaßnahmen empfohlen.

4. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt, da durch den Bebauungsplan der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nicht wesentlich verändert wird.

Dabei geht die Gemeinde von folgenden Annahmen aus (Datengrundlage BayernAtlas):

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1036/11 befindet sich eine eingeschossig in Erscheinung tretende Halle, die derzeit von einer privaten Hilfsorganisation für das Unterstellen von Material und Fahrzeugen verwendet wird (nichtstörende gewerbliche Nutzung; alle südlich anschließenden Grundstücke sind wohn genutzt). Die Halle weist eine Grundfläche von ca. 1.200 m² auf. Östlich schließt sich ein eingeschossiger Anbau von etwa 225 m² an. Diese Bebauung fällt vom Maß der baulichen Nutzung deutlich aus dem nachfolgenden Rahmen heraus und ist für § 34 BauGB als für das Plangebiet nicht prägender Fremdkörper auszuscheiden.

Die Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1036/3 tritt zweigeschossig in Erscheinung, wobei das zweite Geschoss als Dachgeschoss ausgebildet ist. Die Grundfläche beträgt ca. 125 m²; nördlich angebaut befindet sich an das Gebäude ein ca. 80 m² Grundfläche aufweisender Anbau mit einem Geschoss an.

Auf Fl.Nr. 1036/9 befinden sich zwei eingeschossige Gebäude mit ca. 295 m² bzw. 225 m² Grundfläche.

Im rückwärtigen Bereich ist auf Fl.Nr. 1036/4 ein ca. 90 m² Grundfläche aufweisendes Wohngebäude errichtet, welches dreigeschossig in Erscheinung tritt, wobei das dritte Geschoss als Dachgeschoss ausgebildet ist.

Auf Fl.Nr. 1041/2 befindet sich eine ebenfalls dreigeschossige Wohnbebauung, wobei das dritte Geschoss wiederum als Dachgeschoss ausgebildet ist. Rückwärtig schließt sich ein 120 m² großes Nebengebäude (Garagen) an.

Auf Fl.Nr. 1041/4 befindet sich ein dreigeschossig in Erscheinung tretendes Wohngebäude, wobei das dritte Geschoss als Dachgeschoss ausgebildet ist. Die Grundfläche weist ca. 210 m² auf.

Rückwärtig dazu ist auf Fl.Nr. 1042/1 ein ca. 175 m² Grundfläche aufweisendes Wohngebäude errichtet, welches zweigeschossig in Erscheinung tritt, das zweite Geschoss ist hier ebenfalls als Dachgeschoss ausgebildet.

Auf Fl.Nr. 1042/2 befindet sich ein ca. 190 m² großes Wohngebäude, welches dreigeschossig ausgebildet ist, wobei das dritte Geschoss als Dachgeschoss in Erscheinung tritt.

Weiter südlich daran ist auf Fl.Nr. 1042/9 ein dreigeschossiges Gebäude vorhanden (drittes Geschoss auch hier als Dachgeschoss ausgebildet); die Grundfläche beträgt ca. 95 m².

Südlich davon schließt sich auf den angrenzenden Grundstücken bis einschließlich zur Zieglbergstraße Wohnbebauung ähnlicher Abmessungen an.

Mit zwei Vollgeschoßen und einer GRZ von 0,35 sind auf dem Baugrundstück 528,5 m² zulässig, verteilt auf zwei Baukörper jeweils rund 264 m². Die GFZ von 0,7 ermöglicht bis zu 1.057 m² Geschoßfläche in den Vollgeschoßen; zusätzliche, nicht anzurechnende Geschoßfläche ist in Dachgeschoßen als Nichtvollgeschoßen möglich.

§ 13 BauGB enthält keine Vorgaben, welchen Umgriff ein im vereinfachten Verfahren aufzustellender Bebauungsplan aufweisen muss. Auch § 9 Abs. 7 BauGB enthält keine Vorgaben zum Umfang des Geltungsbereichs. Insbesondere wird ein Mindestumfang nicht vorgeschrieben. Die Verwendung des Begriffs „Bereich“ lässt nicht den Schluss zu, dass es sich stets um ein großes Gebiet handeln muss. Maßgeblich ist das seitens der Gemeinde erkannte Planungserfordernis.

In den meisten Fällen wird ein Plangebiet mehrere Grundstücke umfassen; der Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann aber auch so begrenzt sein, dass er als „Briefmarkenbebauungsplan“ nur ein einzelnes Grundstück oder kleine Bereiche umschließt oder nur die Durchführung eines einzelnen Vorhabens ermöglicht. Entscheidend ist, dass der Plan einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dient; dies ist der Fall. Der vergleichsweise geringe Umgriff der Planung ergibt sich im vorliegenden Fall daraus, dass sich das Hauptziel der Planung, die Dichte der Bebauung in Form der zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden, derzeit nur im Geltungsbereich des Planumgriffs stellt. Wie ein Abgleich mit den Einwohnermeldedaten der Antragsgegnerin ergeben hat, weist die gesamte, sich südlich anschließende Wohnbebauung zwischen einer und maximal drei Wohnungen pro Wohngebäude auf.

Anhaltspunkte für nachteilige Umwelteinwirkungen nach § 13 Abs. 1, Halbsatz 2 Nrn. 1 bis 3 BauGB bestehen nicht.

Entsprechend § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB wird nicht angewendet.

5. Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet eine Mischgebietsfläche aus, der Bebauungsplan beinhaltet eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet.

„Entwickeln“ bedeutet jedoch nicht, dass der Bebauungsplan lediglich als Vollzug des Flächennutzungsplans zu werten wäre. Aus der Grobmaschigkeit der Flächennutzungsplanung folgt ihre geringere Schärfe, die im begrenzten Umfang eine Abweichung des Bebauungsplans erlaubt, sofern die Grundzüge des Flächennutzungsplans eingehalten werden. Dies ist vorliegend der Fall. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets auf einem verhältnismäßig kleinen Teil einer in Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche ist noch mit § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vereinbar. Denn ein nur wohngenutztes Baugrundstück ist auch im Rahmen eines Mischgebietes möglich und üblich. Zudem greift der Bebauungsplan damit die inzwischen eingetretene städtebauliche Entwicklung zu einem faktischen allgemeinen Wohngebiet im Plangebiet sowie weiter südlich daran angrenzend auf.

6. Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB

Entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da sich die Bebauung des Plangebiets in den ausgleichsrelevanten Faktoren nach § 34 BauGB richtet, der Eingriff also bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war.

7. Eigentümerbelange

Der Gemeinde ist bewusst, dass sie mit dem Planungskonzept die Planungsabsichten des Bauantragsstellers in einem laufenden Genehmigungsverfahren zunichtemacht. Ihm wird gleichwohl die Möglichkeit eingeräumt, zwei Drittel der von ihm gewünschten Wohneinheiten auf seinem Baugrundstück zu verwirklichen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber dem nach § 34 BauGB anzunehmenden Rahmen nicht eingeschränkt, sondern angehoben.

Unter Abwägung zwischen einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, einer angestrebten verträglichen Nachverdichtung und der Erhaltung des Gebietscharakters auch hinsichtlich der Dichte der Wohnungen in Wohngebäuden erachtet die Gemeinde die durch den Bebauungsplan vermittelten Bebauungsmöglichkeiten auch vor dem Hintergrund der damit verbundenen Einschränkung bisher bestehender Nutzungsmöglichkeiten auf dem Baugrundstück für vorzugswürdig und angemessen.

Planschadensrechtliche Ansprüche nach § 42 BauGB sind nicht zu erwarten.

Es ist schon fraglich, ob die Vorschrift auf die erstmalige Überplanung von Grundstücken im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB anwendbar ist. Denn es handelt sich bei § 34 BauGB nicht um eine durch Planung der Gemeinde erst verschaffte Nutzungsmöglichkeit, die später wieder entzogen wird (vgl. § 39 BauGB, der nur das Vertrauen in den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes schützt).

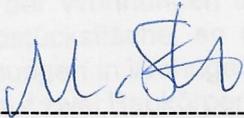
Jedenfalls wird durch den Bebauungsplan nicht die bisher nach § 34 BauGB zulässige Nutzung des Baugrundstücks aufgehoben oder geändert (§ 42 Abs. 1 BauGB). Denn der Bebauungsplan schränkt den Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB nicht ein, er ordnet diesen allenfalls, z.B. durch die Vorgabe von überbaubaren Grundstücksflächen. Art und Maß der baulichen Nutzung werden nicht eingeschränkt, ebenso die Bauweise und die

überbaubare Grundstücksfläche. Die erstmals festgesetzte höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) nimmt am Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB nicht teil.

Selbst wenn man davon ausgeht, dass die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden eine Änderung der zulässigen Nutzung eines Grundstücks darstellt, die zu einer nicht nur unwesentlichen Wertminderung des Grundstücks im Sinne von § 42 Abs. 1 BauGB führt, so erfolgt diese – weil dort bereits weitaus länger zulässig – außerhalb der Sieben-Jahres-Frist des § 42 Abs. 2 BauGB. Sie ist daher entschädigungslos hinzunehmen, was zwar eine besondere Belastung des Eigentümers darstellt, welche aber vor dem Hintergrund der Planungsziele und deren Motivation, Fehlentwicklungen gerade bei der Wohnungsdichte zu verhindern, vertretbar erscheint und hingenommen wird.

Eingriffe in die ausgeübte Nutzung (§ 42 Abs. 3 BauGB) finden nicht statt. Insbesondere wird die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, durch den Bebauungsplan nicht unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert. Eher im Gegenteil lässt sich das zulässige Baurecht im Bebauungsplan künftig klarer bestimmen als nach § 34 BauGB.

Wang, 10.07.2025



Markus Stöber, 1. Bürgermeister