

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans **Friedheim-Süd**



Der Bebauungsplan Friedheim-Süd stammt aus dem Jahre 1975. Er wurde im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB 1986 geändert. Die Änderung sah insbesondere engere Baugrenzen, andere Firstrichtungen sowie die Linienführung der Fichtenstraße vor. Für die weiteren Festsetzungen galten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplans aus dem Jahre 1976. Der Bebauungsplan enthielt in der ursprünglichen Fassung die Festsetzung „Reines Wohngebiet“. Mit einem von der Gemeinde abgestempelten Aufkleber wurde ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.62 festgesetzt. Es ist zwar davon auszugehen, dass nach der Genehmigung durch das Landratsamt keine Änderung auf den Plänen erfolgte, jedoch wurde das WA nur handschriftlich im Bebauungsplan vermerkt. Auch unter den Festsetzungen durch Planzeichen findet sich noch ein WR. Letztendlich dürfte es eine Frage der Auslegung sein, ob die Änderung in ein WA rechtsverbindlich ist oder nicht.

Um hier Rechtssicherheit zu schaffen, wurde dem Stadtrat vorgeschlagen, den Bebauungsplan im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern, indem der Geltungsbereich als WA – Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauGB ausgewiesen wird. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden jedoch generell ausgeschlossen (= Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da der F-Plan generell nur Wohnbauflächen ausweist. Es wurde also keine Unterscheidung in

- Kleinsiedlungsgebiet (WS)
- Reine Wohngebiete (WR)
- Allgemeine Wohngebiete (WA)
- Besondere Wohngebiete (WB)

auf der Ebene des Flächennutzungsplans vorgenommen. Dies ist allgemein übliche Planungspraxis. Eine nähere Differenzierung erfolgt i.d.R. erst im Bauleitplanverfahren bzw. bei einer notwendigen Änderung der Art der baulichen Nutzung, z.B. von landwirtschaftlicher Fläche in ein WA etc.

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 20.05.2008
i.A.

Ganzenmüller
Techn. Oberamtsrat