

Gemeinde Burgberg i.Allgäu

Aufhebung „Bebauungsplan Nr. 6“ (Gartenstraße) der Gemeinde Burgberg, Landkreis Oberallgäu vom 04.12.1976

Verfahrensablauf

Aufhebungsbeschluss	13.05.2024
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	13.05.2024
Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	
Abwägungsbeschluss	
Satzungsbeschluss	
Bekanntmachung + Rechtskraft	

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand
 - 1.1. Anlass der Planaufhebung
 - 1.2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes
 - 1.3. Planverfahren
2. Planvorgaben
 - 2.1 Flächennutzungsplan
 - 2.2 Regelungsinhalte des Bebauungsplans
3. Folgen der Planaufhebung
4. Umweltauswirkungen der Planung

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlass der Planaufhebung

Der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Burgberg i.Allgäu „Gartenstraße“ soll für den gesamten Geltungsbereich aufgehoben werden. Der Bebauungsplan ist am 04.12.1976 rechtskräftig geworden. Änderungen wurden seitdem nicht vorgenommen. Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung einer Wohnbebauung. Die Eigentümer der im Planbereich liegenden Grundstücke waren an die Gemeinde herangetreten und hatten die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt. Im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgberg (jetzt Burgberg i.Allgäu) ist dieses Gebiet als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass der Baugrund kiesig und tragfähig ist und die baulichen Maßnahmen vom Grundwasser nicht berührt werden.

Die Festsetzungen sind nicht mehr zeitgemäß und entsprechen nicht mehr den Anforderungen für modernes, ökologisches und neuzeitliches Bauen. In der Vergangenheit wurden bereits mehrfach Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 6 „Gartenstraße“ beantragt und erteilt zu den Festsetzungen der GRZ, GFZ, Höhe Kniestock, Dachneigung, Baugrenzen als auch der überbaubaren Fläche. Angesichts der Vielzahl der beantragten und genehmigten Befreiungen von den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 6 „Gartenstraße“ kann dieser keine Regelungswirkung mehr entfalten.

Vgl. Stand 04.12.1976 (Planung) und aktuelles Luftbild vom 23. April 2024



Außerdem ist der Bebauungsplan schon aus dem Jahre 1976 und entspricht nicht mehr den aktuellen Verhältnissen und Anforderungen. Die vorhandenen Parzellen wurden weitestgehend bebaut. Somit ist eine städtebauliche Notwendigkeit zur Planung nicht mehr erforderlich. Für zukünftige Vorhaben ist es zweckmäßig und zielführend, über eine Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB (Innenbereich – Einfügegebot) zu entscheiden.

Durch die Aufhebung wird für kein Grundstück das Baurecht entzogen. Alle jetzigen Bauparzellen sind zukünftig dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen. Gründe für einen Gebietserhaltungsanspruch eines Grundstückseigentümers sind nicht ersichtlich.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Gemeinde Burgberg i.Allgäu und umfasst die Baugrundstücke an der gemeindlichen Ortsstraße „Gartenstraße“ wie folgt: 701 (Teilfläche), 701/2, 701/3, 701/4, 701/5, 701/6 (Teilfläche), 702, 703 (Teilfläche), 703/1, 703/2, 703/7, 704, 705/2, 706/1, 558/4 (Teilfläche), 809/3 (Teilfläche).

1.3 Planverfahren

Das Verfahren zur Aufhebung kann nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgen.

Die Voraussetzungen hierfür werden eingehalten. Die Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m².

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7.600 m². Davon entfallen ca. 1.400 m² auf die öffentlichen Verkehrsflächen.



Zudem wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Anwendbarkeit für die Aufhebung ergibt sich aus § 13 a Abs. 4 BauGB.

Im beschleunigte Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB analog. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Zudem wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

2. Planvorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgberg i.Allgäu ist der gesamte Geltungsbereich als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Daran erfolgt keine Änderung.



2.2 Regelungsinhalte des Bebauungsplans

Der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 6 „Gartenstraße“ setzt im Textteil als Art der baulichen Nutzung ein „Reines Wohngebiet“ nach § 3 BauNVO fest, welches sich auch tatsächlich so entwickelt hat (in der Bebauungsplanzeichnung wird widersprüchlich das Planzeichen „WA“ für ein „Allgemeines Wohngebiet“ verwendet). Durch die Vielzahl der Befreiungen sind die Grundzüge der Planung berührt. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen als auch öffentliche Verkehrsflächen werden berührt. Der Regelungscharakter des Bebauungsplans Nr. 6 „Gartenstraße“ ist nicht mehr gewährleistet.

3. Folgen der Planaufhebung

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 „Gartenstraße“ wird nach der Aufhebung nach § 34 BauGB zu beurteilen sein. Eine Bebauung ist hier auch weiterhin zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, sofern die Erschließung gesichert ist. Gleichzeitig müssen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sowie eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der Erschließung ergeben sich keine Änderungen durch die Aufhebung. Alle Grundstücke sind aus baurechtlicher Sicht hinreichend erschlossen.

Schutz- oder Überschwemmungsgebiet sowie die Belange des Denkmalschutzes sind nicht berührt.

4. Umweltauswirkungen der Planung

Die Aufhebung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Dabei ist keine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich.

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Aufhebung des Bebauungsplans nicht auf die Belange des Arten- und Naturschutzes auswirken wird.

Durch die freien Möglichkeiten der Baugestaltung wird eine ökologische Bauweise ermöglicht bzw. vereinfacht (z.B. PV-Anlage, Fassadenbegrünung, etc.).

Burgberg i.Allgäu, den

André Eckardt
Erster Bürgermeister
Gemeinde Burgberg i.Allgäu