

**Begründung zur 6. Änderung mit Teilaufhebung
des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rieden-Nordwest“,
der Stadt Sonthofen
im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 1398 und 1398/1,
jeweils Gemarkung Sonthofen**

1. Beschreibung des Geltungsbereichs:

Die verfahrensgegenständlichen Grundstücke Flurnummern 1398 und 1398/1 der Gemarkung Sonthofen liegen südlich der Hans-Böckler-Straße und östlich des Tannachweges. Für die im Osten vorhandene Bebauung (Fl.Nrn. 1399, 1397/2 und 1397/3) existiert kein Bebauungsplan. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit dieser Grundstücke richtet sich nach § 34 BauGB.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1398 befindet sich das Gebäude „Hans-Böckler-Straße 49“. Dieses Gebäude wurde Mitte der 60er Jahre errichtet und verfügt über 3 Wohneinheiten.

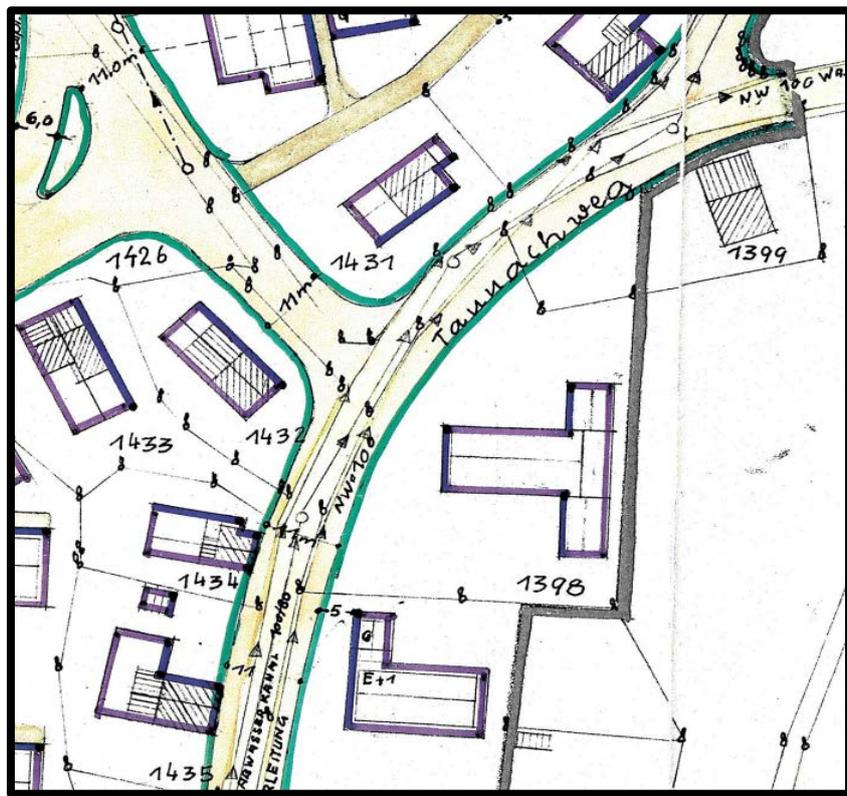
Das zweite in den Geltungsbereich der 6. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Rieden-Nordwest“ aufgenommene Grundstück Fl.Nr. 1398/1 ist unbebaut. Dieses Grundstück wird momentan von den Eigentümern des Grundstücks Fl.Nr. 1398 noch als Gartenfläche genutzt.



Aktueller Lageplan vom Mai 2021 zur Darstellung der Umgebungsbebauung

2. Erfordernis der Planung:

Das Grundstück Fl.Nr. 1398 der Gemarkung Sonthofen ist mit einem Wohngebäude (heute „Hans-Böckler-Straße 49“) bebaut. Die Genehmigung für dieses Gebäude wurde nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Rieden-Nordwest“ mit Bescheid vom 29.04.1964 (siehe Bauplan-Nr. 277/64) baurechtlich genehmigt. Der der 6. Änderung des Bebauungsplanes zugrundeliegende aktuelle Lageplan in der Fassung vom 11.05.2021 belegt, dass das Gebäude „Hans Böckler Straße 49“ komplett außerhalb der im Bebauungsplan Nr. 1 „Rieden-Nordwest“ festgesetzten überbaubaren Fläche (siehe Bebauungsplanzeichnung vom 17.04.1962) errichtet worden ist.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan.
Planzeichnung vom 17.04.1962

Das Grundstück Fl.Nr. 1398/1 wurde bereits vor einigen Jahren vom Grundstück Fl.Nr.1398 vermessungstechnisch abgetrennt. Genutzt wird die Fläche seit jeher von den Eigentümern des Gebäudes „Hans-Böckler-Straße 49“ als Hausgarten.

Die Tochter des Grundstückseigentümers von Fl.Nr. 1398 möchte nun auf Fl.Nr. 1398/1 der Gemarkung Sonthofen ein Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten errichten.

Da der geplante Neubau im westlichen Bereich der Fl.Nr. 1398/1 und somit außerhalb der im Bebauungsplan von 1962 festgesetzten überbaubaren Fläche errichtet werden soll, ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Die Stadt Sonthofen steht der geplanten Bebauung und somit der Nachverdichtung

der Bebauung entlang des Tannachweges aufgeschlossen gegenüber.

3. Darstellung des Flächennutzungsplanes:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Sonthofen sind die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1398 und 1398/1 als Wohnbaufläche dargestellt. Gleiches gilt für die östlich, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Rieden-Nordwest“, gelegene Bebauung.

Die südlich von Fl.Nr. 1398/1 vorhandene und auch künftig weiterhin im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rieden-Nordwest“ liegende Bebauung wird im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (MI) ausgewiesen.

4. Übergeordnete Planungen:

Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich maßgeblichen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) und des Regionalplanes Region Allgäu (RP). Insbesondere wird mit der 6. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Rieden-Nordwest“ und der damit auf dem Grundstück Fl.Nr. 1398/1 geplanten Bebauung dem landesplanerischen Ziel (siehe LEP Nr. 3.2.) und der gleichlautenden Zielsetzung des Regionalplanes für die Region Allgäu – RP 16 - (siehe RP Ziel V 1.3.) entsprochen.

Diese Zielsetzungen sehen eine Eingrenzung des Flächenverbrauchs vor. Zur Erreichung dieser Ziele sollen für Bauungen vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zunächst die vorhandenen Baulandreserven genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

Mit der Bebauung der Fl.Nr. 1398/1 wird diesen Zielsetzungen nachgekommen.

5. Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

a) vor der 6. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes:

Die verfahrensgegenständlichen Grundstücke Fl.Nrn. 1398 und 1398/1 befinden sich am östlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rieden-Nordwest“. Dieser Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1962. Von der Regierung von Schwaben wurde dieser Bebauungsplan am 29.07.1963 genehmigt. Der Bebauungsplan „Rieden-Nordwest“ hat bislang in Teilbereichen 5 Änderungen erfahren. Für die beiden Grundstücke Fl.Nrn. 1398 und 1398/1 gilt nach wie vor die Bebauungsplanzeichnung in der Grundfassung vom 17.04.1962 und der von der Regierung von Schwaben am 29.07.1963 genehmigte Textteil.

Nach der in der Grundfassung vom 17.04.1962 festgesetzten überbaubaren Fläche war zunächst ein von der Hans-Böckler-Straße und vom Tannachweg abgerückter Baukörper in T-Form geplant.

Diese nach dem Bebauungsplan zunächst gewünschte Bebauung wurde bereits mit der Errichtung und Genehmigung (siehe Bauplan 277/64) des Gebäudes Hans-Böckler-Straße 49 aufgegeben. Der Bestandsbau befindet sich, wie dem dieser Begründung beiliegenden neuen

Lageplan vom Mai 2021 entnommen werden kann, außerhalb der festgesetzten Baugrenze und damit deutlich nördlicher als zunächst durch den Bebauungsplan vorgesehen.

Der nunmehr von der Tochter des Eigentümers von Fl.Nr. 1398 geplante Wohnhausneubau soll, wie die südlich angrenzende Bebauung (siehe Fl.Nr. 1395/3), näher an den Tannachweg heranrücken, als dies die Baugrenze in der Grundfassung ermöglicht hätte.

Durch die bereits Mitte der 60er Jahre vom Bebauungsplan abweichend vorgenommene Bebauung auf Fl.Nr. 1398 hat die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze ihre städtebauliche Rechtfertigung verloren.

Nach den Vorgaben des § 31 BauGB ist nach heutiger Rechtsmeinung eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bei kompletter Missachtung der festgesetzten überbaubaren Flächen nicht möglich. Zur Verwirklichung des auf Fl.Nr. 1398/1 geplanten Bauwunsches ist deshalb eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Der von der Änderung betroffene Bereich liegt am äußersten östlichen Ende des Bebauungsplangebietes. Im Norden und im Westen grenzt das Grundstück an zwei öffentliche Verkehrsflächen (Hans-Böckler-Straße und Tannachweg) an. Für die östlich und nordöstlich vorhandene Bebauung (beidseitig der Hans-Böckler-Straße, siehe z.B. Fl.Nr. 1401, 1399, 1397/2, 1397/3) existiert kein Bebauungsplan. Diese Grundstücke sind Teil des unbeplanten Innenbereichs und somit baurechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Deshalb bietet sich im vorliegenden Fall, auch um den Planungsaufwand für das Bebauungsplanänderungsverfahren möglichst gering zu halten, die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Rieden-Nordwest“ für die beiden Grundstücke Fl.Nrn. 1398 und 1398/1 an.

Würde man nämlich auch für die Grundstücke auf die übliche Änderung/Anpassung der geltenden Festsetzungen zurückgreifen, müsste man sich nicht nur mit der Neufestsetzung der überbaubaren Fläche auf den Grundstücken Fl.Nr. 1398 und 1398/1 beschäftigen, sondern auch die Gebietsart neu regeln. Hinzu käme wegen der zumindest mittel- bis langfristig nicht auszuschließenden Neubebauung der Fl.Nr. 1398 und wegen des Vorsorgegedankens der Bauleitplanung auch eine eingehendere immissionschutz-rechtliche Betrachtung des Plangebiets.

Da aufgrund der östlich, d.h. außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gelegenen Bebauung eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1398/1 auch ohne Bebauungsplan auf der Grundlage des § 34 BauGB gewährleistet ist, hat sich die Stadt Sonthofen für eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Rieden-Nordwest“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 1398 und 1398/1 entschieden.

b) nach Inkrafttreten der 6. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 für den Bereich „Rieden-Nordwest“ wird im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 1398 und 1398/1 ersatzlos aufgehoben. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind deshalb für diesen Bereich gegenstandslos.

Die künftige Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.

Nach § 34 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die bebaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die östlich (Fl.Nrn. 1397/2 und 1397/3) und nördlich (Fl.Nr. 1398) vorhandene Bebauung gibt den Rahmen für die Zulässigkeit des auf Fl.Nr. 1398/1 geplanten Vorhabens gemäß § 34 BauGB, insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, vor. Die Nachverdichtung des Gebietes deckt sich, wie bereits unter Ziffer 4 ausgeführt, mit den Vorgaben des Gesetzgebers im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und im Regionalplan (RP).

Durch die Aufhebung, insbesondere durch den Wegfall der Festsetzung „reines Wohngebiet“ (WR) wird sich der Schutzanspruch für den verfahrensgegenständlichen Bereich künftig an den umgebenden unbeplanten Innenbereich angleichen. Aufgrund der vorhandenen, bereits nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bebauung im Osten wird von einem faktischen allgemeinen Wohngebiet (WA) auszugehen sein.

6. Begründung zur Anwendung des § 13 a BauGB und zu den Umweltbelangen:

Die 6. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rieden-Nordost“, die aufgrund der auf Fl.Nr. 1398/1 geplanten Bebauung eine Nachverdichtung des bereits weitgehend bebauten Bereichs am Tannachweg zum Ziel hat, kann auf der Grundlage des § 13 a BauGB vorgenommen werden (siehe auch § 13 a Abs. 4 BauGB). Die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Sätze 2, 4 und 5 BauGB liegen vor, da die beiden verfahrensgegenständlichen Grundstücke nur über eine Gesamtgrundstücksgröße von 1826 qm verfügen, mit der Planung keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verbunden ist und auch eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB aufgeführten Schutzgüter nicht zu befürchten ist.

Von der Ausarbeitung eines Umweltberichtes kann daher abgesehen werden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB). Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB für die auf Fl.Nr. 1398/1 geplante Bebauung nicht nachzuweisen.

Die immissionsschutzrechtlichen Belange sind abschließend im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Unter Umständen notwendige Auflagen werden in die dann auf der Grundlage des § 34 BauGB zu erteilenden Baugenehmigung aufgenommen.

Sollten zur Umsetzung der Baumaßnahme Baumfällungen notwendig werden, werden diese, auch unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben entsprechend § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz in der Zeit vom 1.10. bis 28.02. durchgeführt.



Blick in Richtung Norden auf Gebäude
Hans-Böckler-Straße 49



Blick in Richtung Osten auf Gebäude
Hans-Böckler-Straße 45b



Blick in Richtung Süden auf Gebäude
Tannachweg 10 und 10a

Sonthofen, den 19.05.2021