

# **Stadt Friedrichshafen**

## **Begründung Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 108 „St. Georgen I“**

Entwurf

Stand  
**15.12.2016**

## **Inhaltsübersicht**

<b>Teil A Begründung</b> .....	<b>2</b>
<b>1. Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>2</b>
<b>2. Rechtsgrundlagen; rechtliche Anforderungen an ein Aufhebungsverfahren</b> ..	<b>3</b>
<b>3. Planungsrecht</b> .....	<b>4</b>
3.1 Früherer Rechtsstand.....	4
3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
3.3 Belange der Raumordnung .....	4
<b>4. Anlass und Ziel sowie mögliche Auswirkungen der Aufhebungssatzung auf die Bebaubarkeit und das städtebauliche Bild innerhalb des Plangebietes</b> .....	<b>4</b>
4.1 Anlass und Ziel der Aufhebung des Bebauungsplans .....	4
4.2 Mögliche Auswirkung der Aufhebung des Bebauungsplans auf die Bebaubarkeit sowie das städtebauliche Bild innerhalb des Plangebietes .....	5
<b>5. Umweltbericht</b> .....	<b>6</b>
<b>6. Kosten</b> .....	<b>6</b>
<b>Anlage 1: Umweltbericht</b> .....	<b>7</b>

## Teil A Begründung

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 108 „St.Georgen I“ umfasst insgesamt ca. 7,2 ha und befindet sich im Osten von Friedrichshafen, südlich der Paulinenstraße zwischen Länderöschstraße und Am Seewald.



Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Grundstücke mit der Flst.Nr.

130/1; 130/13; 130/22; 130/26; 130/27; 130/32; 130/33; 130/34; 130/35; 130/36;  
130/37; 130/39; 130/52; 130/53; 130/54; 130/67; 130/68; 130/69; 130/70; 130/71;  
130/72; 130/73; 130/74; 130/75; 130/76; 130/77; 130/78; 130/79; 130/80; 130/81;  
130/82; 130/83; 130/84; 130/85; 130/86; 130/87; 130/88; 130/89; 130/90; 130/91;  
130/92; 139; 143; 146/1; 146/3; 146/4; 152; 152/1; 152/2; 152/3; 152/4; 152/6; 152/7;  
153/1; 153/5; 153/6; 153/7; 153/8; 153/9; 154/1; 154/3; 154/4; 163; 252/1; 252/3;  
253/1; 520; 535; 535/1; 535/10; 535/11; 535/12; 535/13; 535/2; 535/3; 535/4; 535/5;  
535/6; 535/7; 535/8; 535/9; 691; 763; 763/1; 765; 766; 767; 768; 769; 770; 771; 772;  
773; 774; 775; 776; 777; 778; 779; 780; 781; 782; 783; 784; 785; 786; 787; 788; 789;  
790; 791; 792; 793; 794; 794/1; 794/2; 795/1; 795/2; 796; 920; 923; 924; 925; 926;  
929; 930; 931; 932; 933; 954; 955; 958, sowie Teilflächen der Flst.Nr. 130/47; 130/50;  
146/2; 146/46; 148; 153; 154; 939; 939/1 und 959.

## **2. Rechtsgrundlagen;** **rechtliche Anforderungen an ein Aufhebungsverfahren**

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) vom 23.06.2015
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24.02.2010
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) vom 14.12.2004
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes vom 31.07.2009.
- Wassergesetz (WG) für Baden-Württemberg vom 03.12.2013
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000
- Umweltschadensgesetz (USchadG) vom 10.05.2007

Das Baugesetzbuch ( BauGB ) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und zum Wohl der Allgemeinheit eine sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden Bauleitpläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zur Umsetzung des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen. Auch die Aufhebung von Bebauungsplänen kann nicht durch einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss auch als Planverfahren durchgeführt und als Satzung beschlossen werden. Das geschieht in diesem Fall in Form einer Textsatzung mit Darstellung des Aufhebungsbereiches.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Bei einer Planaufhebung kann jedoch weder das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB (siehe § 13 Abs. 1) noch das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (siehe § 13a Abs. 4) Anwendung finden.

Auch bei der Aufhebung von Bebauungsplänen ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB zu erstellen.

### **3. Planungsrecht**

#### **3.1 Früherer Rechtsstand**

Der Bebauungsplan Nr. 108 wurde mit Bekanntmachung vom 12.09.1968 rechtsverbindlich.

Das Plangebiet wird teils als Allgemeines Wohngebiet (WA), teils als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans sind künftige Bauvorhaben nach §34 BauGB zu bemessen.

Im Osten des Plangebiets befindet sich der Geltungsbereich der ersten Änderung des Bebauungsplans 108, welcher das Grundstück mit der Flst.Nr.130/50 umschließt. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich die 2. Änderung des Bebauungsplans 108. Diese setzt für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches mit den Grundstücken Flst.Nr. 794 und 794/2 ein Mischgebiet fest.

Im Nordosten wurde der Bebauungsplan Nr. 108 durch den Bebauungsplan Nr. 112 überlagert. Dieser überplant die Grundstücke mit der Flst.Nr. 146/1; 146/2; 146/3 und 146/4.

Alle drei benannten Bebauungspläne bleiben von der Aufhebung unberührt, haben weiterhin Rechtskraft und sind bei künftigen Bauanträgen heranzuziehen.

#### **3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet vorwiegend als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im südwestlichen Bereich ist ein kleiner Teil als Mischbaufläche gekennzeichnet und wird durch den Bebauungsplan 108/2 als Mischgebiet festgesetzt.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 108 sind, außerhalb der 1 und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 108 sowie des Bebauungsplans Nr. 112, künftige Bauvorhaben nach §34 BauGB zu beurteilen. Das Gebiet entspricht einem allgemeinen Wohngebiet. Somit ist auch zukünftig die Nutzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **3.3 Belange der Raumordnung**

Belange der Raumordnung werden durch die Aufhebung des Bebauungsplans 108 nicht betroffen.

### **4. Anlass und Ziel sowie mögliche Auswirkungen der Aufhebungssatzung auf die Bebaubarkeit und das städtebauliche Bild innerhalb des Plangebietes**

#### **4.1 Anlass und Ziel der Aufhebung des Bebauungsplans**

Das Verwaltungsgericht Sigmaringen hat am 23.06.2016 der Klage eines Bauträgers auf Erteilung eines Bauvorbescheids zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf einem Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 108 „St. Georgen I“ stattgegeben. Der Bauvorbescheidsantrag musste zuvor abgelehnt werden, weil das Bauvorhaben ganz erheblich von den Festsetzungen des Bebauungsplans abwich und wegen des Umfangs der Abweichungen auch nicht mehr im Wege einer Befreiung bauplanungsrechtlich genehmigungsfähig war.

Das Gericht kam im Rahmen der Inzidentprüfung des Bebauungsplans zu der Einschätzung, dass das Originalbebauungsplandokument aus dem Jahre 1966 an mehre-

ren im Gerichtsverfahren nicht heilbaren Formfehlern leidet. Die Stadt hat gegen das Urteil keine Berufung eingelegt. Ausschlaggebend für diese Entscheidung war, dass der alte Bebauungsplan für das Baugrundstück eine im Vergleich zur Umgebungsbebauung deutlich geringere bauliche Ausnutzbarkeit vorsah, die ohnehin nicht mehr heutigen städtebaulichen Erfordernissen entsprach.

Das Urteil des Verwaltungsgerichts hat Rechtskraftwirkung allerdings nur für den entschiedenen Fall. Der Bebauungsplan aus dem Jahre 1966 ist daher weiterhin formell gültig und müsste bei zukünftigen Vorhaben in dem Baugebiet von der Verwaltung weiterhin angewendet werden. Die Verwaltung hat keine eigene Normverwerfungskompetenz und muss daher Bebauungspläne selbst dann anwenden, wenn erhebliche Zweifel an deren Wirksamkeit bestehen. Ein formell rechtskräftiger Bebauungsplan verliert erst dann seine Rechtswirkung, wenn er entweder vom Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg in einem Normenkontrollverfahren für nichtig erklärt wird oder aber vom Gemeinderat förmlich aufgehoben wird.

Um diese unsichere Rechtslage zu bereinigen und künftige Klagen zu verhindern, wird die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 108 „St. Georgen I“ vorgesehen. Dabei wurde in der Vorbereitung auch geprüft, ob die Neuaufstellung eines Bebauungsplans anzustreben ist, oder ob – nach Aufhebung des alten Bebauungsplans - zukünftige Beurteilungen von Bauanträgen auf der Basis des § 34 BauGB, also einer Prüfung der Zulässigkeit der Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, erfolgen sollen.

Aufgrund der Tatsache, dass das Gebiet nahezu vollständig bebaut ist und nur geringer weiterer Regelungsbedarf besteht, wird kein Planungsbedürfnis gesehen, den bestehenden Bebauungsplan durch einen neuen Bebauungsplan mit geänderten Inhalt zu ersetzen.

#### **4.2 Mögliche Auswirkung der Aufhebung des Bebauungsplans auf die Bebaubarkeit sowie das städtebauliche Bild innerhalb des Plangebietes**

Durch den Bebauungsplan Nr. 108 werden Baufenster für Wohngebäude, deren Geschossigkeit und Dachform sowie die Lage von Stellplätzen und Garagen festgesetzt. Hierdurch werden sowohl Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser mit I bis V Geschossen im Plangebiet planungsrechtlich gefasst.

Durch Aufhebung des Bebauungsplans werden künftige Bauvorhaben daran bemessen, ob sich diese in die Umgebungsbebauung einfügen. Aufgrund der vielfältigen Baustruktur wird künftig mit einem erhöhten Nutzungsrahmen zu rechnen sein.

Dies ist in Anbetracht der aktuellen Wohnknappheit grundsätzlich zu begrüßen. Da das Gebiet jedoch vollständig bebaut ist, ist ggf. nur partiell und zeitlich unbestimmt mit einer entsprechenden Entwicklung zu rechnen.

Die bauliche Überprägung durch Nebenanlagen entsprechend § 14 BauGB wird durch die Bemessungsgrundlage nach §34BauGB eingeschränkt und damit die Durchgrünung des Gebietes gesichert, da auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 108 eine komplette Überprägung durch Nebenanlagen möglich gewesen wäre. Dies ist nach Aufhebung des Bebauungsplans nicht mehr der Fall.

Auf die Dachlandschaft kann aus städtebaulichen Gesichtspunkten bei Anwendung des § 34 BauGB kein Einfluss genommen werden. Eine Durchmischung von Flach- und Satteldächern wird zu erwarten sein, ist aber im Sinne der Nutzungsvielfalt aus gestalterischer Sicht akzeptabel. Ebenso wird sich die Anordnung von Garagen und Stellplätzen entsprechend den Bedarfsansprüchen entwickeln.

## **5. Umweltbericht**

Siehe Anlage 1 zur Begründung.

## **6. Kosten**

Der Stadt werden durch Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 108 voraussichtlich keine Kosten entstehen.