Gemeinde Königsdorf
Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 17 „Beuerberger Straße“

Begründung

Fassung vom 25. November 2026

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine unbebauten Grundstücke mehr, alle Hauptgebäude sind errichtet. Eine weitere bauliche Entwicklung in diesem Gebiet wird sich deshalb auf Anbauten an die Hauptgebäude (Wintergärten usw.) oder Nebenanlagen (Gartenhäuschen, Carports, usw.) beschränken
Aus Sicht der Gemeinde Königsdorf ist die Aufhebung notwendig, um eine maßvolle Nachverdichtung und die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen im Siedlungsbestand zu ermöglichen.
Der Bebauungsplan ist auf Grund der Festsetzungen u. A. mit Baufenstern für Stellplätze und Garagen nicht mehr zeitgemäß. Da die bestehenden Baufenster für Stellplätze und Garagen ausgenutzt wurden, sind für alle zukünftigen Anträge mit großer Wahrscheinlichkeit Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich. Durch die Garagengestaltungssatzung hat der Gemeinderat Vorgaben für Garagen und sonstige Nebengebäude gegeben, eine Regelung über einen Bebauungsplan ist deshalb für dieses Gebiet nicht (mehr) notwendig.
Eine extreme, vom Gemeinderat nicht gewünschte Entwicklung, ist jedoch nicht zu erwarten, da dies auf Grund der bereits bestehenden Gebäuden schwer umzusetzen ist.
In den angrenzenden Bereichen Dekan-Zistl-Ring, Beuerberger Straße usw. bestehen keine Bebauungspläne. Hier reichen bei Bauanträgen die Vorgaben, dass sich die Vorhaben im Innenbereich (§34 BauGB) in die Umgebung einfügen müssen. Eine unverhältnismäßige Verdichtung nach der Aufhebung der B-Pläne ist deshalb nicht zu befürchten.
In der gemeinsamen Sitzung von (vorberatendem) Verwaltungs- und Bauausschusses des Gemeinderats Königsdorf am 18. Februar 2026 hat man dem Vorschlag der Verwaltung über eine Aufhebung des Bebauungsplanes zugestimmt.
Der Gemeinderat Königsdorf hat in seiner Sitzung am 31. März 2026 der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 17 „Beuerberger Straße“, der im Jahr 2006 rechtskräftig wurde, zugestimmt und die Verwaltung mit der Einleitung des Verfahrens beauftragt.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Flächen sind im festgestellten Flächennutzungsplan der Gemeinde Königsdorf als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.
Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 17 „Beuerberger Straße“ von 2006 als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt.
Der Bebauungsplan wurde am 18. Juli 2006 ortsüblich bekanntgemacht und damit rechtskräftig.
Das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt nach § 1 Abs. 8 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren. Nach § 13a Abs. 4 BauGB kann auch bei Aufhebung eines Bebauungsplanes das Verfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB liegen vor, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Grundfläche von 20.000m² nicht überschritten wird. Deshalb können die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB (lediglich eine öffentliche Auslegung) angewandt werden.

Nach aktuellem Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessen längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.2 BauGB vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine außergewöhnlich große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Daher orientiert sich die Dauer der Auslegung an den gesetzlichen Mindestvorschriften von einem Monat.

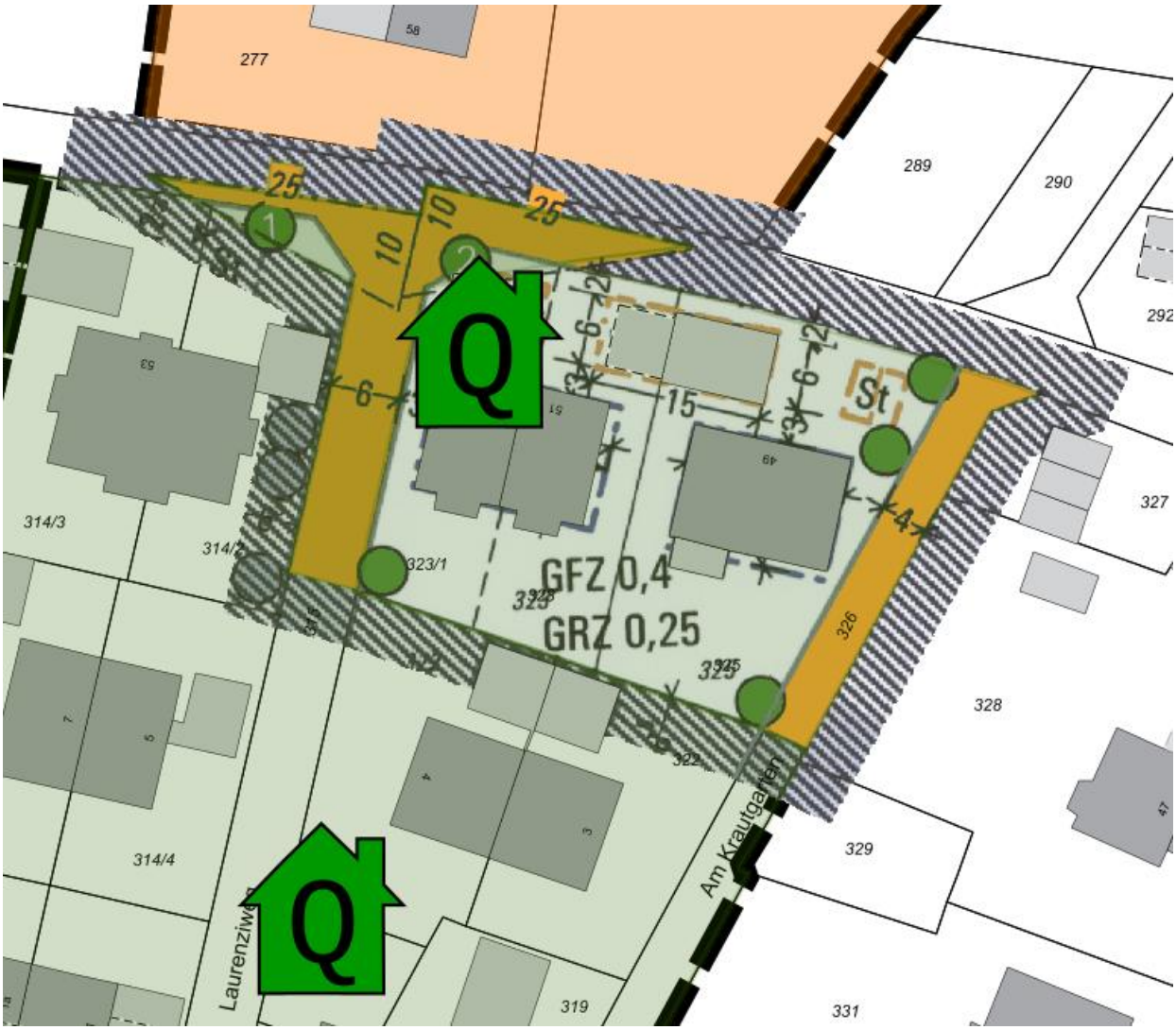


3 Beschreibung des Plangebiets

Königsdorf ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen im Regierungsbezirk Oberbayern und in der Region 17 Oberland. Neben dem Hauptort gibt es noch weitere 22 Ortsteile, die sich auf drei Gemarkungen verteilen. Sitz der Verwaltung und der Bildungs- und Kultureinrichtungen ist Königsdorf.

3.1 Lage

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des Hauptortes nordwestlich der Ortsmitte.
Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung liegt südlich der Beuerberger Straße zwischen dem Laurenziweg im Westen und der Straße „Am Krautgarten im Osten. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 323, 323/1, 325, 315 (Teilflächen Laurenziweg) und Teilflächen von 326 (Am Krautgarten). Die genaue Abgrenzung kann der Planzeichnung entnommen werden.



3.2 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Beuerberger Straße erschlossen, die die Ortsmitte/B11 innerorts mit der Staatsstraße St 2064 verbindet. Eine weitere verkehrstechnische Erschließungsmöglichkeit besteht überden Laurenziweg und die Straße „Am Krautgarten“ zum Dekan-Zistl-Ring ebenfalls zur Beuerberger Straße in Richtung Ortsmitte bzw. Mooseuracher Straße zu Schule, Kindergarten und Rathaus.

3.3 Beschaffenheit

Das Plangebiet selbst ist weitgehend eben und fällt in Richtung Westen leicht ab. Es hat eine Höhenlage von ca. 600 m ü. NN und ist auf drei Seiten von bereits bestehender Bebauung umgrenzt. Als vierte Seite verläuft im Norden die Beuerberger Straße. Die Bebauung besteht aus einem Doppel- und einem Mehrfamilienhaus. Das Straßen- und Wegenetz ist vollständig hergestellt. Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst knapp 1800m². Vorhandene Grünstrukturen ergeben sich aus den privaten Gärten, die zu Freizeit- und Erholungszwecken genutzt werden und in unterschiedlicher Qualität mit Gehölzen und Bäumen bepflanzt sind.
Im Plangebiet und angrenzend liegen keine Schutzgebiete.

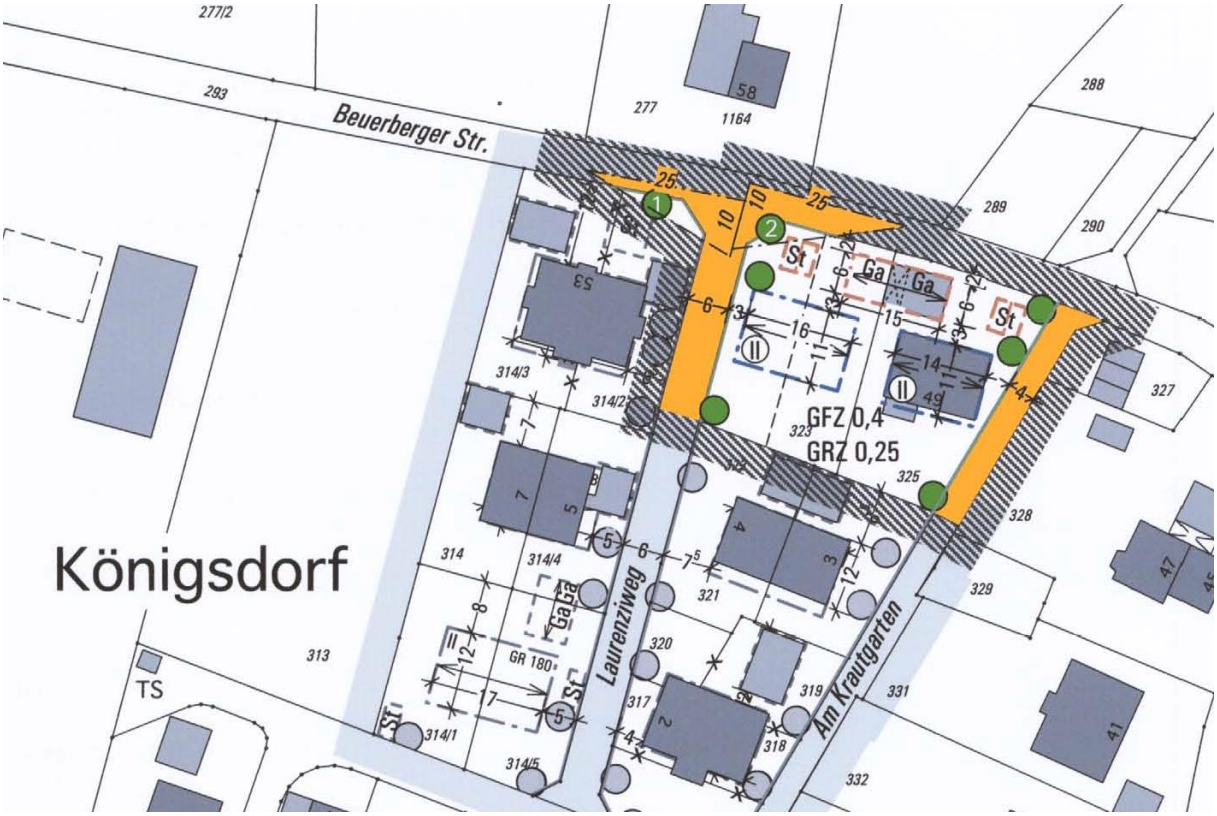
4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Königsdorf ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die vorhandene Nutzung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 17 „Beuerberger Straße“ wird keine Flächennutzungsplanänderung veranlasst. Von einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung ist in Folge der Aufhebung nicht auszugehen.

4.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Beuerberger Straße“ wurde von der Gemeinde Königsdorf 1991 aufgestellt und 2006 zur Rechtskraft gebracht.
Das Baugebiet stellte zu Beginn des Bauleitplanverfahrens einen weiteren Teilabschnitt eines größeren Bebauungskonzepts für den ganzen Baubereich zwischen Mooseuracher und Beuerberger Straße und Sportgelände dar und berücksichtigte insofern auch die Erschließungsstraße für das umfangreichere Baugebiet. Ebenso sollte durch den Bebauungsplan die Zusammenlegung und günstiger zugeschnittene Neuaufteilung der Grundstücke im Geltungsbereich geregelt werden.
Als Art der Nutzung wurde ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der Bebauungsplan enthält Vorgaben zur Stellung der Gebäude sowie weitere Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Gebäudegestaltung etc.
Das Planungsschadensrecht nach § 39ff BauGB ist nicht berührt.



5 Ziele und Zwecke der Planung

Die wesentlichen Ziele des Bebauungsplans Nr. 17 „Beuerberger Straße“ bei seiner Aufstellung Anfang der 1990er Jahre bestanden in der Entwicklung und Erschließung eines Wohngebietes zur Erweiterung des Siedlungsgebiets. Die erforderliche Grundstücksneuordnung wurde durchgeführt und die Erschließung realisiert. Die privaten Baugrundstücke sind inzwischen vollständig bebaut. Die städtebaulichen Ziele, die für die Erstellung des Bebauungsplans ausschlaggebend waren, sind damit erfüllt. Die Steuerung und Ordnung der städtebaulichen Entwicklung über einen Bebauungsplan ist aufgrund der bestehenden Baustrukturen nicht mehr notwendig. Mit der Aufhebung unterliegen bauliche Veränderungen den Bestimmungen des § 34 BauGB über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Bauvorhaben müssen sich zukünftig nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Seitens der Gemeinde Königsdorf werden die Steuerungsmöglichkeiten im unbeplanten Innenbereich für das Plangebiet als ausreichend beurteilt und hingenommen, dass z.B. bei der Gestaltung der Gebäude von der bisherigen ortsplanerischen Steuerung über den Bebauungsplan Abstand genommen wird. Für die Gestaltung der Garagen, Carports und Nebengebäude hat die Gemeinde Königsdorf die Garagengestaltungssatzung erlassen. Die Gemeinde Königsdorf steht einer gemäßigten Nachverdichtung z. B. zur Unterbringung weiterer Wohneinheiten aufgeschlossen gegenüber. Die Regelungen des o. g. § 34 BauGB über das Einfügen in die nähere Umgebung, also die unmittelbare Nachbarschaft, werden als ausreichend angesehen.

6 Weitere fachliche Belange

6.1 Umweltschutz- und Artenschutz

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich und liegt daher auch nicht vor.
Durch die Aufhebung des Bebauungsplans und die Schaffung von Baurecht nach§ 34 BauGB findet kein Eingriff statt, da sich der Zulässigkeitsmaßstab von Vorhaben nicht wesentlich verändert.
Im vereinfachten Verfahren ist ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nichterforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Es besteht somit kein Erfordernis für einen naturschutzfachlichen Ausgleich für die Bebauungsplanaufhebung.
Artenschutzrechtlichen Belange sind nicht betroffen.

6.2 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

6.4 Bodenschutz

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Aus den vorhandenen Nutzungen lassen sich keine weiteren Bedenken ableiten.

6.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen.
Das öffentliche Leitungsnetz liegt ausschließlich im öffentlichen Straßenraum. Private Hausanschlussleitungen werden üblicherweise nicht gesichert und sind von den privaten Grundstückseigentümern selbständig zu sichern und zu erhalten.

Rainer Kopnicky
Erster Bürgermeister