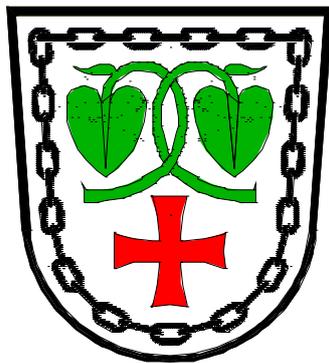


GEMEINDE W A R N G A U

LANDKREIS MIESBACH

---



Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 4

„Kaiserbichl Süd“

Begründung

1. Grundlagen

1.1 Anlass der Planung

2. Planungsinhalt, Festsetzungen des Bebauungsplans

2.1 Aufhebung des Bebauungsplanes

2.2 Belange von Natur, Landschaft und Artenschutz

3. Rechtsgrundlagen

4. Beteiligte Planer

## 1.1 Anlass der Planung

Gemäß BauGB § 1 Abs. 3 Satz 1 haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der aktuelle Bebauungsplan wurde 1980 erarbeitet. Der Ursprungsplan ist seit 1980 rechtskräftig. Er wurde in der Zwischenzeit vier Mal geändert, zuletzt im Mai 2010.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein reines Wohngebiet festgesetzt. Die Bebaubarkeit ist im Geltungsbereich durch die getroffenen Festsetzungen relativ eng reglementiert. Die von der Gemeinde angestrebte Nachverdichtung, sowie Gestaltungswünsche von Bauwerbern werden durch den bestehenden B-Plan eingeschränkt. Die geplante Bebauung wurde vollständig umgesetzt, alle Grundstücke sind zwischenzeitlich bebaut.

Da durch die bestehende Bebauung, die städtebauliche Grundordnung sichergestellt werden kann, soll der Bebauungsplan ersatzlos aufgehoben werden.

Der Gebietscharakter des Plangebietes bleibt auch nach der Aufhebung des Bebauungsplanes ein reines Wohngebiet, d.h. es dient dem Wohnen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich künftig nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Weiterreichende Regelungen treffen folgende gemeindliche Satzungen:

- Stellplatz- und Garagensatzung
- Gestaltungssatzung

Der Gemeinderat Warngau hat daher in seiner Sitzung am 11.02.2025 beschlossen, die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 4 „Kaiserbichl Süd“ einschließlich aller Änderungen gem. § 1 Abs. 8 BauGB durchzuführen.

## Geltungsbereich des Aufhebungsverfahrens

Die Aufhebung des BBPL 4 „Kaiserbichl Süd“ betrifft den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Kaiserbichl Süd“ samt allen seinen Änderungen.

## 2. Planungsinhalt, Festsetzungen des Bebauungsplans

### 2.1 Aufhebung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Kaiserbichl Süd“, rechtskräftig seit 1980 und seine 4 Änderungen werden ersatzlos aufgehoben. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich künftig nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Die Aufhebung erfolgt nach den Grundsätzen des Baugesetzbuches im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB ist die Durchführung einer formalen Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Von der Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB über die

voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen sowie von der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

## 2.2 Belange von Natur, Landschaft und Artenschutz

Durch die geplante Änderung entsteht kein ausgleichspflichtiger Eingriff in den Naturhaushalt. Gemäß § 13a BauGB sind Bebauungspläne der Innenentwicklung bis 20 000 m<sup>2</sup> Grundfläche durch Fiktion der Voraussetzungen des § 1a Abs. 3 Satz 5 von der Anwendung der Ausgleichsregelung des § 1a Abs. 3 suspendiert.

## 3. Rechtsgrundlagen

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist"
- In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.

## 4. Beteiligte Planer

### Architekt

**werkbureau** Architekten & Stadtplaner  
Ludwig Hohenreiter + Andreas Kohwagner  
Königsdorferstrasse 3, 81371 München  
T 49(0)89\_3195432 / F 49(0)89\_2000080  
[info@werkbureau.de](mailto:info@werkbureau.de) | [www.werkbureau.de](http://www.werkbureau.de)