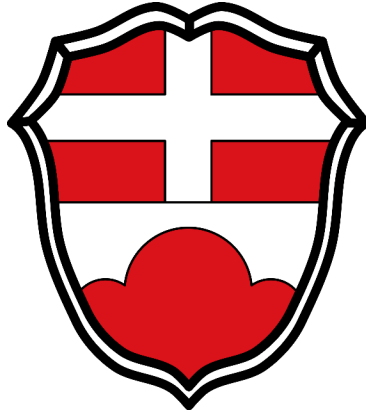


Gemeinde Bernbeuren

Landkreis Weilheim-Schongau



Bebauungsplan „Alpenblicksiedlung“, 7. Änderung gemäß § 13a BauGB

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung

i.d.F. vom 16.01.2024

Auftraggeber Gemeinde Bernbeuren Marktplatz 4 86975 Bernbeuren	Tel.: 08860.9101.0 Fax: 08860.9101.15 E-Mail: VGem@Bernbeuren.de
Planung städtebaulicher Teil abtplan - büro für kommunale entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

Satzung der Gemeinde Bernbeuren für den Bebauungsplan „Alpenblicksiedlung“, 7. Änderung gemäß § 13a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Bernbeuren folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im nordöstlichen Teil der Ortslage Bernbeuren, im Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Alpenblicksiedlung“. Es liegt westlich der Schongauer Straße, einer Hauptverbindungsstraße Bernbeurens, und südlich an der erschließenden Allgäustraße.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 440 (TF, Allgäuer Straße), 440/1 und 440/13, alle Gemarkung Bernbeuren.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,12 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

Dem Bebauungsplan werden keine Ausgleichsflächen zugeordnet. Es wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 16.01.2024. Der Satzung ist eine Begründung, ebenfalls in der Fassung vom 16.01.2024, beigelegt.

§ 3 Umfang der Änderungen

- 3.1. Es ändert sich im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan „Alpenblickstraße“ die Planzeichnung im Geltungsbereich der gegenständlichen 7. Änderung.
- 3.2. Darüber hinaus ändern sich im Textteil des ursprünglichen Bebauungsplanes „Alpenblickstraße“ die nachfolgenden textliche Festsetzungen:
 - Der Punkt „1. Art der Nutzung“ im Abschnitt „C) Festsetzungen durch Text“ der ursprünglichen Satzung wird durch nachfolgende Festsetzungen ersetzt:

„Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zu den Nutzungen gem. § 4 BauNVO sind ausdrücklich auch Büronutzungen zulässig.“
 - Der Punkt „2. Maß der Nutzung“ im Abschnitt „C) Festsetzungen durch Text“ der ursprünglichen Satzung wird durch nachfolgende Festsetzungen ersetzt:

„Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenzen, den zulässigen Haustyp, die Höhe der baulichen Anlagen und die höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ). Als max. GFZ wird 0,4 festgesetzt.
Es wird eine maximale talseitige Wandhöhe von 6,75 m festgesetzt. Diese wird gemessen von der Höhe des natürlichen talseitigen Geländes bis zur Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand an den Traufseiten des Gebäudes.
Im Geltungsbereich sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen (WE) zulässig. Doppelhäuser sind als ein Wohngebäude zu betrachten.“
 - Der Punkt „15. Natürlicher Geländeverlauf – Höhenlage der Wohngebäude“ im Abschnitt „C) Festsetzungen durch Text“ der ursprünglichen Satzung wird durch nachfolgende Festsetzungen ersetzt, bei der Teile der ursprünglichen Festsetzungen, betreffend die Höhenfestsetzung der Gebäude durch Schnurgerüstabnahme, entfallen sind:

„Der natürliche Geländeverlauf ist weitgehend zu erhalten.
Lichtgräben sind nicht gestattet.“

- 3.3. Die übrigen textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Alpenblickstraße“ bleiben bestehen. Die Änderungen 1 bis 6 des Bebauungsplanes Alpenblickstraße, so sie das gegenständliche Plangebiet betreffen, bleiben von der gegenständlichen Änderung ebenfalls unberührt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Bebauungsplan „Alpenblicksiedlung“, 7. Änderung gemäß § 13a BauGB , bestehend aus der Satzung, der Planzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 16.01.2024, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Bernbeuren, den

Karl Schleich, Erster Bürgermeister

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im nordöstlichen Teil der Ortslage Bernbeuren, im Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Alpenblicksiedlung“. Es liegt westlich der Schongauer Straße, einer Hauptverbindungsstraße Bernbeurens, und südlich an der erschließenden Allgäustraße.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 440 (TF, Allgäuer Straße), 440/1 und 440/13, alle Gemarkung Bernbeuren.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,12 ha auf. Die genaue Lage des Plangebietes ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen (siehe auch Abbildung 1).

Dem Bebauungsplan werden keine Ausgleichsflächen zugeordnet. Es wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt.

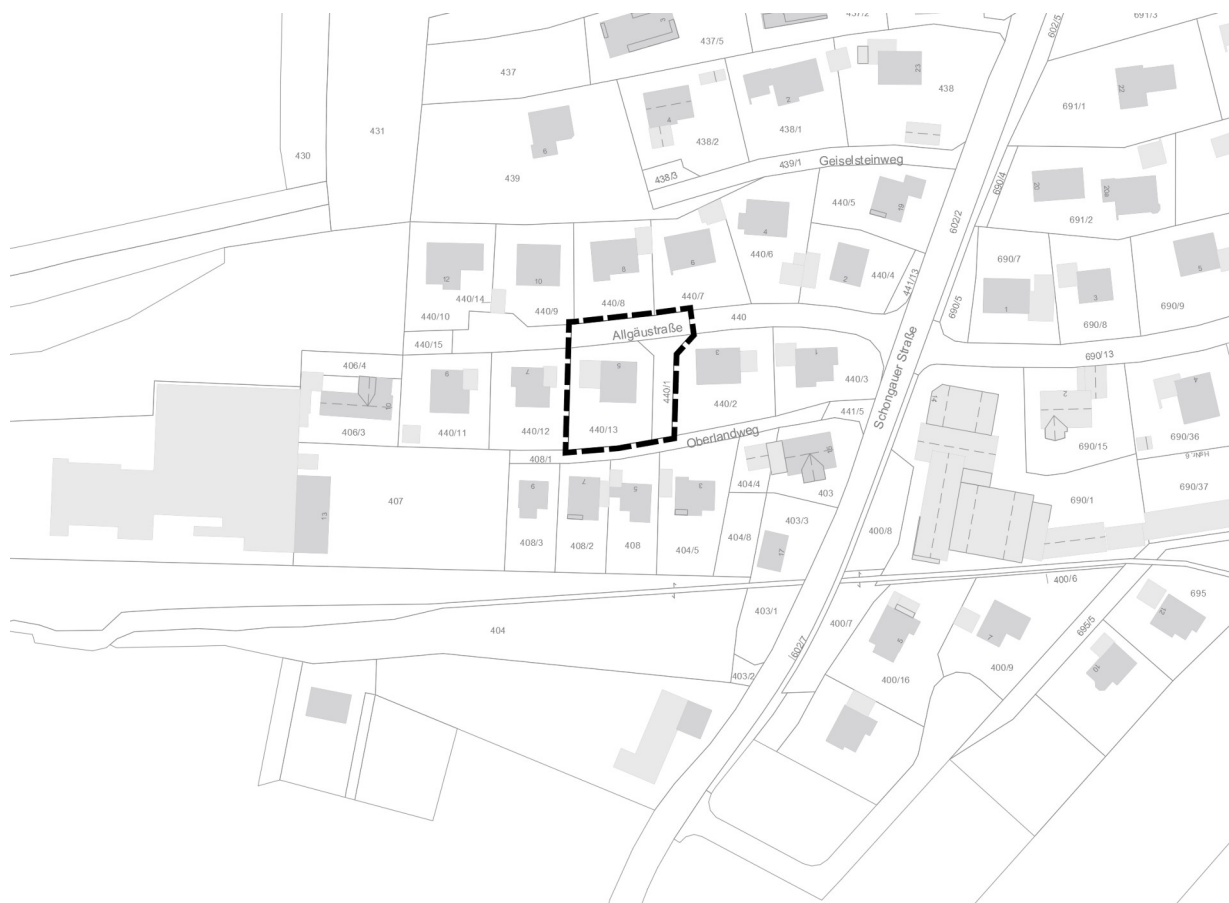


Abbildung 1: Lageplan der gegenständlichen Bauleitplanung, unmaßstäblich

2. Veranlassung

2.1. Anlass der Planung

Im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes „Alpenblickstraße“ soll die Voraussetzung geschaffen werden, dass ein Haus um einen Anbau erweitert werden kann. In diesem Wohnhaus sind auch die Büroräume eines familiengeführten mittelständischen Busunternehmens angesiedelt. Um diese zu erweitern und bessere Arbeitsverhältnisse zu schaffen, ist ein Anbau geplant. Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte maximal bebauete Grundfläche von 180 m² wird dabei um einige Quadratmeter unterschritten (ca. 173 m² Grundfläche für Bestandsgebäude und Anbau). Auch soll der geplante Anbau nicht höher als das Bestandsgebäude werden. Dennoch sollen die bisherigen Festsetzungen zur Gebäudehöhe angepasst werden und von der unpräzisen Kniestockhöhenfestsetzung auf eine Festsetzung der Wandhöhe übergegangen werden.

3. Veränderungen im Vergleich zum ursprünglichen Plan

An der Planzeichnung werden Anpassungen vorgenommen, um den geplanten Anbau zu ermöglichen. So wird die Baugrenze um das nötige Maß erweitert. Der weiteren entfällt eine bisher festgesetzte, bei Weiterführung der Erschließung auszubauende Straßenfläche (Verkehrserweiterungsfläche) am Ostrand des Plangebietes, auf der Fl. Nr. 440/1. Diese ist nicht mehr notwendig. Über die genannte Verkehrserweiterungsfläche, eine Stichstraße von der Allgäustraße nach Süden, sollte einer möglichen Erschließung weiterer Bauplätze südlich des gegenständlichen Plangebietes erfolgen. Diese Flächen sind zwischenzeitlich bebaut, die Erschließung ist aber über den Oberlandweg gesichert. Für die genannte Verkehrserweiterungsfläche gibt es somit keinen Bedarf mehr.

Da der Anbau rechtwinklig an das Hauptgebäude anschließt, entfällt für das Plangebiet der gegenständlichen Änderung und damit für ein Baugrundstück die Festsetzung der Hauptfirstrichtung. Die Büronutzung, zwar im allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht unzulässig, da gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im WA ausnahmsweise zulässig sind, wird explizit als zulässig festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird von 0,35 auf 0,4 erhöht. Zwar ist die überbaute Grundfläche von Bestandsgebäude und geplantem Anbau, wie oben erwähnt, mit ca. 173 m² noch nicht größer als die im ursprünglichen Plan zugelassenen 180 m². Um bei Hauptgebäude und Anbau durchgängig zwei Vollgeschosse zu schaffen, ist jedoch eine GFZ von ca. 0,37 nötig, weswegen die Geschossflächenzahl auf die genannten 0,4 festgesetzt wird.

Bei der GFZ-Berechnung wurden bei der angenommenen Grundstücksgröße die Fl. Nrn. 440/1 und 440/13 berücksichtigt. Da die Fl. Nrn. 440/1, wie oben erwähnt, nicht mehr als Stichstraße benötigt wird, soll diese mit dem Grundstück des Gebäudes im Plangebiet, der Fl. Nr. 440/13, verschmolzen werden.

Des weiteren werden die Festsetzungen zur Gebäudehöhe angepasst. Der ursprüngliche Bebauungsplan sah drei Gebäudetypen vor:

- I+D Haustyp: Erdgeschoss mit zulässigem Ausbau des Dachgeschosses, Kniestock max. 1,6 m
- I+U Haustyp: Hanghaus; Untergeschoss talseitig zu Wohnzwecken nutzbar; kein Kniestock
- II Haustyp: Entweder 2 Vollgeschosse ohne Kniestock oder Haustyp I+D zulässig.

Für das Gebäude im Plangebiet galt bisher die Festsetzung I+U. Für die gegenständliche Änderung soll allerdings von der bisherigen Unterteilung nach Haustypen abgewichen werden, vor allem, weil die Kniestockdefinitionen recht unpräzise für die Gesamthöhe sind und sich daraus keine Gebäudehöhe ableiten lässt (da eine Kniestockfestsetzung nicht definiert, wie hoch die darunterliegenden Geschosse sind).

Daher wird nun für das Gebäude im Geltungsbereich der gegenständlichen Änderung die Zahl maximaler Vollgeschosse auf zwei festgesetzt. Zugleich wird eine maximale Wandhöhe von 6,75 m festgesetzt, gemessen vom talseitigen Gelände bis zur Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand an den Traufseiten des Gebäudes. Damit entfällt auch die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Höhenermittlung des Gebäudes bei der Schnurgerüstabnahme. Im ursprünglichen Bebauungsplan hieß es unter Punkt „15. Natürlicher Geländeverlauf – Höhenlage der Wohngebäude“ im Abschnitt „C) Festsetzungen durch Text“ der Satzung unter anderem:

„Die Höhenlage der Gebäude wird bei der Schnurgerüstabnahme festgelegt. Die Hanghäuser (I+U) sollen so im Gelände situiert werden, dass die FOK des Untergeschosses an der Talseite im Mittel nicht über den natürlichen Geländeverlauf zu liegen kommt.“

Dieser Passus entfällt mit der gegenständlichen Änderung, stattdessen soll durch die neue Wandhöhenfestsetzung die maximale Gebäudehöhe genauer geregelt werden.

Die sonstigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Alpenblicksiedlung“ sowie die früheren Änderungen 1 bis 6 desselben Planes bleiben bestehen, soweit sie das gegenständliche Plangebiet betreffen. Änderungen, die das Plangebiet erweitern (1. und 2. Änderung) sowie Änderungen, die lediglich kleinteilige Festsetzungen zu Garagen abseits des aktuell überplanten Vorhabens treffen (3. und 4. Änderung) hatten keine Auswirkung auf das gegenständliche Plangebiet. Die 5. Änderung, welche veraltete Festsetzungen zu Sonnenkollektoren aus verschiedenen Bebauungsplansatzung der Gemeinde Bernbeuren ersatzlos strich, so auch aus der Satzung des Bebauungsplanes „Alpenblickstraße“, bleibt durch die gegenständliche 7. Änderung unberührt, ebenso die 6. Änderung, welche die ursprünglichen Hinweise zur Satzung um Angaben zum sachgerechten Umgang mit Bodendenkmälern sowie Altlasten ergänzte.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Bernbeuren verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 20.01.2000, ergänzt am 11.09.2000 und am 26.10.2000. In dieser Änderung ist die Fläche der gegenständli-

chen Bauleitplanung bereits als Wohnbaufläche dargestellt, vgl. untenstehende Abbildung 2. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes für die gegenständliche Planung wäre somit nicht notwendig, selbst wenn der § 13a BauGB für die Planung nicht zum Tragen käme.

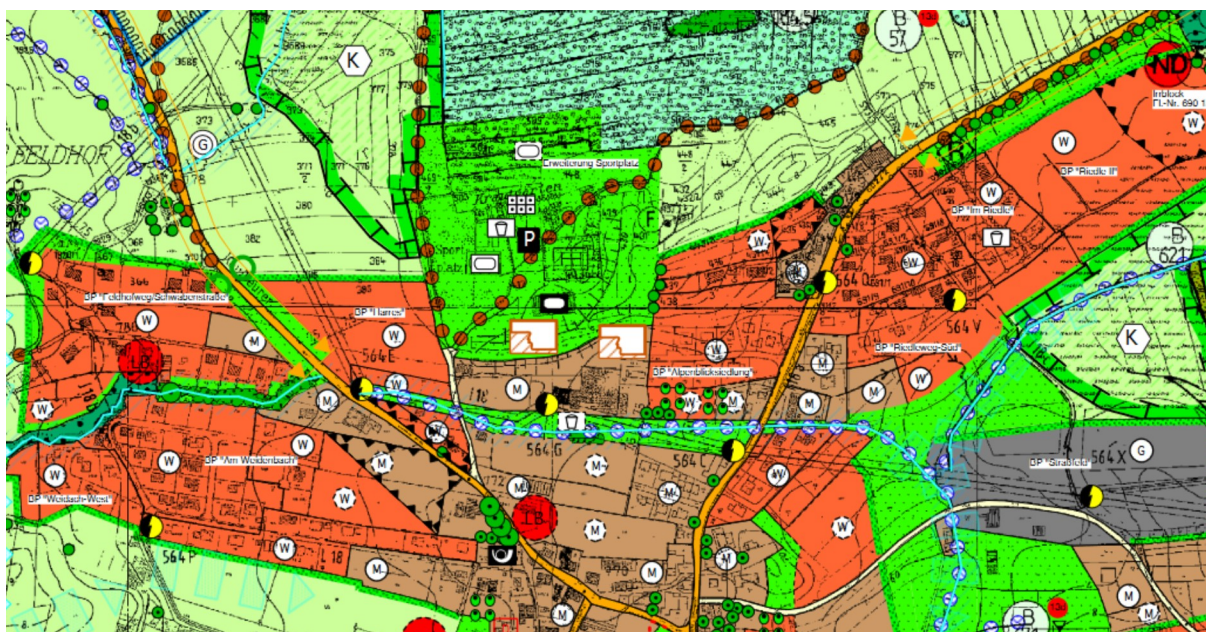


Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bernbeuren im Bereich der gegenständlichen Bauleitplanung, unmaßstäblich

5. Grünordnung / Biotope / Ausgleichsregelung

5.1. Grünordnung

Die bisherige Grünordnung aus dem zugrundeliegenden Bebauungsplan „Alpenblickstraße“ bleibt bestehen. Sie wird durch die gegenständliche Planung nicht beeinträchtigt. Sie sieht eine gärtnerische Gestaltung der nicht bebauten Flächen und eine Baumpflanzung pro 300 m² Grundstücksfläche vor. Da das Grundstück schon seit langer Zeit bebaut und bepflanzt ist, wird auf die Festsetzung konkreter Pflanzstandorte, wie sie im ursprünglichen Bebauungsplan noch zu finden waren, verzichtet.

5.2. Biotope

Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs finden sich keine Biotope. Diesbezüglich ist nicht von einer Beeinträchtigung der Planung auszugehen.

6. Gestaltung der unbebauten Flächen / Oberflächengestaltung

Es bleiben die Festsetzungen der ursprünglichen Satzung bestehen, die vorgeben, dass der natürliche Geländeverlauf weitgehendst zu erhalten ist und keine Lichtgräben gestattet. Weitere Festsetzungen werden angesichts der Bestandsbebauung auf dem Grundstück nicht als notwendig erachtet.

7. Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

8. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in seinem Umland bis über 250 Metern befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Da durch die gegenständliche Änderung keine neuen Bauflächen ausgewiesen werden, ist keine Beeinträchtigung durch Denkmäler zu erwarten.

Es wird dennoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen, siehe auch nachfolgende Zitate des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG.

„Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige untere Denkmalschutzbehörde.

9. Energieversorgung / Telekommunikation

Die LEW Verteilnetz GmbH und die Deutsche Telekom wurden am Vorhaben beteiligt.

Die LEW teilte mit E-Mail vom 16.11.2023 wie folgt zum Verfahren mit:

„Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Einwände, wenn weiterhin der Bestand unserer Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet ist und nachstehende Belange berücksichtigt werden.

Bestehende 1-kV-Kabelleitungen

Vorsorglich weisen wir auf die verlaufenden 1-kV-Kabelleitungen unserer Gesellschaft im Geltungsbereich hin. Der Verlauf dieser Kabelleitungen kann dem beiliegenden Kabellageplan entnommen werden.

Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“.

Allgemeiner Hinweis

Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.

Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Schongau Kontakt aufzunehmen.

Betriebsstelle Schongau

Burggener Straße 15

86956 Schongau

Ansprechpartner: Herr André Schumacher

E-Mail: Schongau@lew-verteilnetz.de

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit der Änderung des Bebauungsplanes einverstanden.“

Der genannte Kabellageplan ist als Anlage der Begründung beigegeben.

Die Telekom teilte mit Schreiben vom 06.11.2023 wie folgt zum Verfahren mit:

„Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom.

Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Von der Allgäustraße verläuft in südlicher Richtung ein Kupferkabel zum Gebäude auf der Fl-Nr. 440/13. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 78877701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

*Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2
D-86368 Gersthofen*

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.“

10. Kartengrundlage

Es wurde die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Kaufbeuren,

Gemeinde Bernbeuren, den

Thomas Haag, Stadtplaner

Karl Schleich, Erster Bürgermeister

Anlagen:

- Kabellageplan der LEW Verteilnetz GmbH (LVN), Ort: Bernbeuren, M=1:250 A4, Datum: 16.11.2023, 13:45