

Gemeinde Burggen

Landkreis Weilheim-Schongau



Bebauungsplan „Schwarzkreuzstraße-Lechhalde“, 1. Änderung

gemäß § 13 BauGB

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung

Entwurf

i.d.F. vom 04.04.2024

Auftraggeber Gemeinde Burggen Schwarzkreuzstraße 4 86977 Burggen	Tel.: 08860.251 E-Mail: gemeinde@burggen.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 Burggen für den Bebauungsplan „Schwarzkreuzstraße-Lechhalde“, 1. Änderung gemäß § 13 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 Burggen folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am östlichen Rand der Ortslage Burggen, im Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Schwarzkreuzstraße-Lechhalde“. Es liegt südlich der Schwarzkreuzstraße, einer Hauptverbindungsstraße Burggens, und westlich des den vorgenannten Bebauungsplan erschließenden Römerweges.

Das Plangebiet beinhaltet das Grundstück mit der Fl. Nr. 1632/9, Gemarkung Burggen.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,07 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

Dem Bebauungsplan werden keine Ausgleichsflächen zugeordnet. Es wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewandt, da es sich hier um eine geringfügige Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt. Durch diese erfolgt kein neuer Eingriff, eine Ausgleichsfläche ist daher nicht erforderlich.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 04.04.2024. Der Satzung ist eine Begründung, ebenfalls in der Fassung vom 04.04.2024, beigefügt.

§ 3 Umfang der Änderungen

- 3.1. Es ändert sich im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan „Schwarzkreuzstraße-Lechhalde“ die Planzeichnung im Geltungsbereich der gegenständlichen 1. Änderung.
- 3.2. Darüber hinaus ändern sich im Textteil des ursprünglichen Bebauungsplanes „Schwarzkreuzstraße-Lechhalde“ die nachfolgenden textlichen Festsetzungen:
 - Der Punkt 3.3 unter „§ 3 Maß der baulichen Nutzung“ im Abschnitt „II. Satzung (Festsetzungen durch Text)“ der ursprünglichen Satzung wird durch nachfolgende Festsetzungen ersetzt:
„Als Höchstmaß für die Wandhöhe (WH) des Hauptgebäudes gilt an der hang- bzw. nordseitigen Gebädefassade (WH hangseitig) eine Höhe von 6,1 m.
Des Weiteren ist die traufseitige Wandhöhe der tal- bzw. südseitigen Gebädefassade (WH talseitig) auf ein Höchstmaß von 6,7 m begrenzt.“
 - Der Punkt 3.5 unter „§ 3 Maß der baulichen Nutzung“ im Abschnitt „II. Satzung (Festsetzungen durch Text)“ der ursprünglichen Satzung wird durch nachfolgende Festsetzungen ersetzt:
„Sockelhöhe: Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) darf max. 1,4 m über dem natürlichen Gelände, gemessen an der hang- bzw. nordseitigen Fassadenmitte liegen.“
 - Der Punkt 11.1.1 unter „§ 11 Geländeänderungen – Aufschüttungen und Abgrabungen“ im Abschnitt „II. Satzung (Festsetzungen durch Text)“ der ursprünglichen Satzung wird ergänzt und lautet nun:
„Abgrabungen zur Freilegung bzw. zur teilweisen Freilegung von Kellern / Keller- bzw. Untergeschossen sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Abgrabungen zur Freilegung einer Kellertüre zulässig.“
- 3.3. Die übrigen textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Schwarzkreuzstraße-Lechhalde“ bleiben bestehen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Bebauungsplan „Schwarzkreuzstraße-Lechhalde“, 1. Änderung gemäß § 13 BauGB , bestehend aus der Satzung, der Planzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 04.04.2024, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Burggen, den

Sandra Brendl-Wolf, Erste Bürgermeisterin

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am östlichen Rand der Ortslage Burggen, im Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Schwarzkreuzstraße-Lechhalde“. Es liegt südlich der Schwarzkreuzstraße, einer Hauptverbindungsstraße Burggens, und westlich des den vorgenannten Bebauungsplan erschließenden Römerweges.

Das Plangebiet beinhaltet das Grundstück mit der Fl. Nr. 1632/9, Gemarkung Burggen.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,07 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 vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewandt, da es sich hier um eine geringfügige Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt. Durch diese erfolgt kein neuer Eingriff, eine Ausgleichsfläche ist daher nicht erforderlich.



Abbildung 1: Lageplan der gegenständlichen Bauleitplanung, unmaßstäblich

2. Veranlassung

2.1. Anlass der Planung

Im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes „Schwarzkreuzstraße-Lechhalde“ sollen im Bereich eines Baugrundstückes günstigere Voraussetzungen für dessen Bebauung geschaffen werden. Notwendig ist dies, weil im Bereich des zugrundeliegenden Bebauungsplanes durchschnittlich 10 % Geländeneigung vorhanden sind, im Bauplatz der gegenständlichen Änderung jedoch 14 % - 15 %. Dadurch sind die Festsetzungen des ursprünglichen Planes, obwohl sie der Höhenentwicklung im Baugebiet ausführlich Rechnung tragen, für dieses spezielle Grundstück schwer anwendbar. So muss die Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen auf diesem Grundstück an die Nordgrenze des Grundstücks verlegt werden, um dort eine Garage zu ermöglichen. So kann deren Befahrbarkeit auch bei dem stark abfallenden Geländereief gewährleistet werden. Darüber hinaus müssen die maximal zulässige Sockelhöhe sowie die maximal zulässigen hang- und tal-

seitigen Wandhöhen geringfügig erhöht werden. Damit wird ein Gebäude ermöglicht, das sich in seiner Kubatur nur wenig von den bisher möglichen Bauten im gesamten Baugebiet unterscheidet, aber den Geländebedingungen besser angepasst ist.

3. Veränderungen im Vergleich zum ursprünglichen Plan

An der Planzeichnung werden Anpassungen vorgenommen, um den geplanten Anbau zu ermöglichen. So werden die als zu pflanzend festgesetzten Bäume zweiter Ordnung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan in die gegenständliche Planzeichnung übertragen, wobei einer der zu pflanzenden Bäume einen im ursprünglichen Plan als zu erhaltend festgesetzten Baum ersetzt, der allerdings nicht mehr existiert.

Des Weiteren werden in der Planzeichnung und der Satzung die Festsetzungen zur Gebäudehöhe angepasst. Statt einer maximalen hangseitigen Wandhöhe von 5,50 m und einer maximalen talseitigen Wandhöhe von 6,50 m wird nun eine maximale Wandhöhe von 6,1 m (hangseitig) und 6,7 m (talseitig) festgesetzt. Auch damit wird dem steileren Relief im Plangebiet der gegenständlichen Änderung Rechnung getragen.

Darüber hinaus wird in der Satzung des ursprünglichen Bebauungsplanes die Festsetzung der Sockelhöhe angepasst. Diese war im ursprünglichen Bebauungsplan auf maximal 0,8 m über der natürlichen Geländeoberkante an der nordseitigen Fassadenmitte festgesetzt. Für die gegenständliche Änderung wird eine Sockelhöhe von maximal 1,4 m über dem natürlichen Gelände, gemessen an der hang- bzw. nordseitigen Fassadenmitte, zugelassen. Auch dies ist dem starken Gefälle auf dem gegenständlichen Bauplatz geschuldet. Dadurch kann der Sockel des Hauses etwas höher im Gelände positioniert werden. Das bedeutet, dass auch die geplante Garage, welche auf gleicher Höhe errichtet werden soll, höher im Gelände liegt und damit die Zufahrt von Garage zu Straße nicht mehr übermäßig steil ausfällt.

Zuletzt werden noch die Festsetzungen für Abgrabungen im Plangebiet dahingehend präzisiert, dass eine

Die sonstigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Schwarzkreuzstraße-Lechhalde“ bleiben bestehen.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Burggen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, dessen 2. Änderung am 15.02.2001 vom Landratsamt Weilheim-Schongau genehmigt wurde. In dieser Änderung ist die Fläche der gegenständlichen Bauleitplanung derzeit noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, vgl. untenstehende Abbildung 2. Der Flächennutzungsplan wird allerdings noch infolge des ursprünglichen Bebauungsplanes „Schwarzkreuzstraße-Lechhalde“ berichtigt und das Areal des Baugebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Dies ist möglich, da der ursprüngliche Plan gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB aufgestellt wurde. In diesem Fall kann der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst werden. Da also das Plangebiet der gegenständlichen 1. Änderung infolge der zugrundeliegenden Planung noch als Wohnbaufläche dargestellt wird, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes für die gegenständliche Planung nicht notwendig.

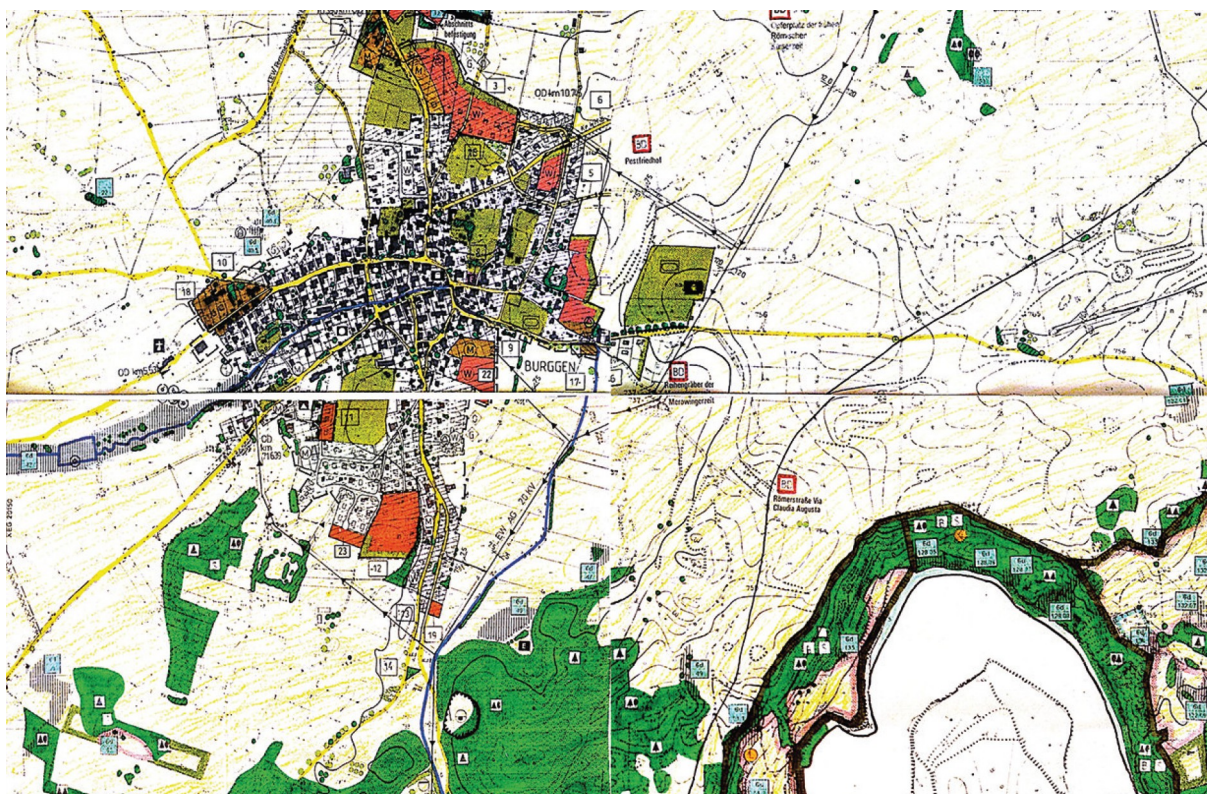


Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Burggen im Bereich der gegenständlichen Bauleitplanung, unmaßstäblich

5. Grünordnung / Biotope / Ausgleichsregelung

5.1. Grünordnung

Die bisherige Grünordnung aus dem zugrundeliegenden Bebauungsplan „Schwarzkreuzstraße-Lechhalde“ bleibt bestehen. Sie wird durch die gegenständliche Planung nicht beeinträchtigt. Sie sieht im Wesentlichen eine gärtnerische Gestaltung der nicht bebauten Flächen vor. Es sind zu pflanzende Bäume festgesetzt, die an denselben Standorten wie im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehen sind. Einer der zu pflanzenden Bäume ersetzt einen im ursprünglichen Plan als zu erhaltend festgesetzten, aber aktuell nicht mehr vorhandenen Baum. Für Pflanzungen ist gemäß zugrundeliegender Bebauungsplansatzung autochthones Pflanzgut von standortheimischen Arten zu verwenden.

5.2. Biotope

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

5.3. Ausgleich

Es wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewandt, da es sich hier um eine geringfügige Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt. Durch diese erfolgt kein neuer Eingriff, eine Ausgleichsfläche ist daher nicht erforderlich.

Zwar macht der § 13 BauGB den Ausgleich nicht per se obsolet, wie dies bei der Anwendung des § 13a BauGB der Fall ist. Die gegenständlichen geringfügigen Änderungen betreffen jedoch nur eine minimale Erhöhung der Wand- und Sockelhöhen auf einem einzigen Grundstück des ursprünglichen Bebauungsplanes „Schwarzkreuzstraße-Lechhalde“, dazu Regelungen zur Zulässigkeit einer geringfügigen Abgrabung im Bereich von Kellertüren. Diese Änderungen bedeuten jedoch keinen zusätzlichen Eingriff im Plangebiet, zumal auch die Baugrenze sowie die Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen etc. unverändert geblieben ist.

Im zugrundeliegenden Bebauungsplan „Schwarzkreuzstraße-Lechhalde“, der nach § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB aufgestellt wurde, wurde bereits auf die Ausgleichsthematik Bezug genommen. Dazu wurde unter Punkt 7.1 Umweltbericht und Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung der Begründung des ursprünglichen Planes wie folgt vermerkt:

„Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im sog. Beschleunigten Verfahren gemäß §§ 13 b i.V.m. 13 a BauGB durchgeführt. Folglich wird aufgrund §§ 13 b i.V.m. 13 a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB und § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB sowohl von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als auch von einer Durchführung der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB abgesehen bzw. sind diese in Verbindung mit dem gegenständlichen Bauleitplanvorhaben nicht erforderlich.“

Dennoch wurden im ursprünglichen Bebauungsplan ca. 2.200 m² Ausgleichsfläche festgesetzt, die dem gemeindlichen Ökokonto zugeschrieben wurden, da für die Planung selbst keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig waren. Auch wenn der § 13b aktuell nicht mehr Gegenstand des Baugesetzbuches ist, so ist der zugrundeliegende Plan doch nach der damals gültigen Rechtslage aufgestellt worden und die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da durch die gegenständliche Änderung, wie oben aufgeführt, kein weiterer Eingriff erfolgt, sind Ausgleichsmaßnahmen aufgrund dieser Änderung nicht erforderlich.

6. Gestaltung der unbebauten Flächen / Oberflächengestaltung

Es bleiben die Festsetzungen der ursprünglichen Satzung weitgehend bestehen, die vorgeben, dass der natürliche Geländeverlauf weitgehendst zu erhalten ist. Er darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf den für die Integration der Gebäude und befestigten Freiflächen notwendigen Umfang sowie auf erforderliche Angleichungen an den Grundstücksgrenzen zu beschränken. Abgrabungen zur Freilegung bzw. zur teilweisen Freilegung von Kellern bzw. Untergeschossen sind unzulässig.

Ausnahme zum ursprünglichen Bebauungsplan sind die nun teilweise zulässigen Abgrabungen für Kellertüren. Damit soll ermöglicht werden, dass unterkellerte Garage geschaffen und das Kellergeschoss gesondert betreten werden kann, vgl. untenstehende Abbildung 3 des geplanten Vorhabens.

Darüber hinaus sind beim Hauptgebäude Abgrabungen bis max. 1,0 m des natürlichen Geländes zur Freilegung sowie teilweisen Freilegung der tal- bzw. südseitigen Gebäudefassade zulässig. Ein Höchstmaß von 6,7 m der Gesamt-Wandhöhe der tal- bzw. südseitigen Gebäudefassade, gemessen zwischen der Oberkante (OK) der Geländeabgrabung bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, darf dabei allerdings nicht überschritten werden.

Damit sind die im Gebiet der gegenständlichen 1. Änderung notwendigen Geländemodellierungen möglich. Es ist geplant, an der Nordseite des Gebäudes das Gelände an die Oberkante des Erdgeschosses aufzufüllen. Das ist notwendig, um die Befahrbarkeit der Garage zu ermöglichen, vgl. untenstehende Abbildung 4. Dies ist abgedeckt durch die Festsetzung der ursprünglichen Satzung, „Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf den für die Integration der Gebäude und befestigten Freiflächen notwendigen Umfang [...] zu beschränken“, welche ihre Gültigkeit behält. Darüber hinausreichende Festsetzungen werden angesichts der Bestandsbebauung auf dem Grundstück daher nicht als notwendig erachtet.

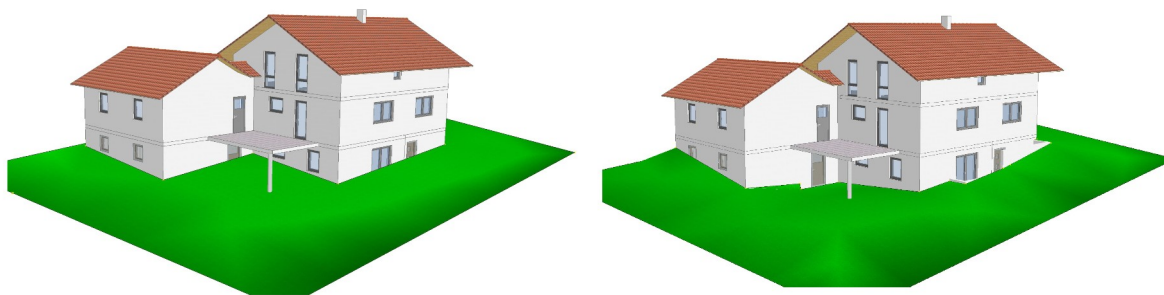


Abbildung 3: Schematische, unverbindliche Darstellung des geplanten Gebäudes mit natürlichem Gelände (links) und geplanten Geländemodellierungen (rechts), Blick von Süd-West. Abgrabungen zur Freilegung der Garagen-Kellertüre.

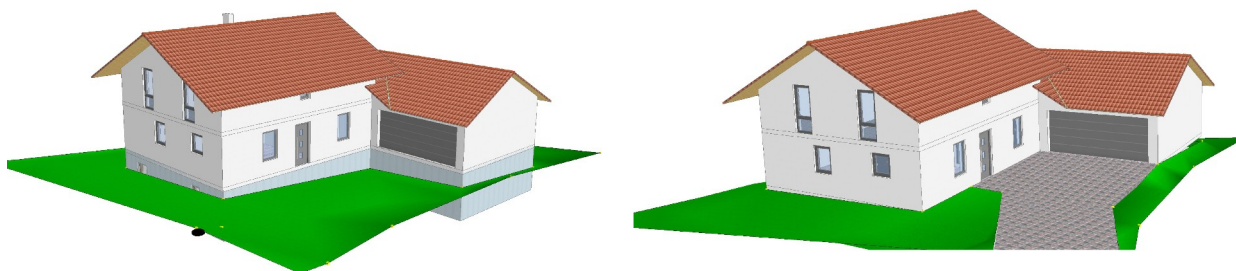


Abbildung 4: Schematische, unverbindliche Darstellung des geplanten Gebäudes mit natürlichem Gelände (links) und geplanten Geländemodellierungen (rechts), Blick von Nord-Ost. Auffüllung des Geländes zu Garagenzufahrt und Haustüre.

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 seiner direkten Nachbarschaft befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Ca. 30 m nordöstlich des gegenständlichen Geltungsbereiches befindet sich ein kartiertes Bodendenkmal, Aktennummer D-1-8230-0003, beschrieben als kleines Reihengräberfeld des frühen Mittelalters. Auf dieses soweit die ebenfalls in der Nähe liegenden Teilstücke einer Straße der römischen Kaiserzeit, der Via-Claudia, ist allerdings bereits im zugrundeliegenden Bebauungsplan hingewiesen worden. Da durch die gegenständliche Bebauungsplanänderung lediglich geringfügige Änderungen an der Bebaubarkeit des betroffenen Grundstücks vorgenommen werden, ist hier keine Beeinträchtigung der Denkmäler durch die Planung 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 werden am Vorhaben beteiligt.

10. Kartengrundlage

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

Kaufbeuren,

Gemeinde Burggen, den

Thomas Haag, Stadtplaner

Sandra Brendl-Wolf, Erste Bürgermeisterin

(Anlagen:)