

Gemeinde Burgberg i. Allgäu

2. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Aldorf"

Satzung und Begründung
Entwurf | Stand: 15.04.2024



GEGENSTAND

2. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Altdorf"
Satzung und Begründung Entwurf | Stand: 15.04.2024

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Burgberg i. Allgäu

Grüntensstraße 2

87545 Burgberg

Telefon: 08321 6722-0

Telefax: 08321 6722-22

E-Mail: info@burgberg.de

Web: www.gemeinde-burgberg.de

Vertreten durch: André Eckardt
Erster Bürgermeister



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22

87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Christian Wandinger - Dipl.-Geograph & Stadtplaner

Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den

*Christian Wandinger
Dipl.-Geograph & Stadtplaner*

INHALTSVERZEICHNIS

A	Präambel	4
B	Satzung	6
C	Begründung	6

A PRÄAMBEL

Nach §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen), hat der Gemeinderat der Gemeinde Burgberg i. Allgäu die 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Altdorf“ in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs.1 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Der Flächennutzungsplan wird im Wege einer Berichtigung angepasst.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Altdorf“ umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 115, 188/41-42, Gemarkung Burgberg i. Allgäu, bei einer Fläche von ca. 2.135 m² und ergibt sich auf den zeichnerischen Teil (Planzeichnung).

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist nur der zeichnerische Teil (Planzeichnung) in der Fassung vom 15.04.2024. Die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Altdorf“ in der Fassung vom 03.02.2021 (vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 08.02.2021 als Satzung beschlossen) gelten unverändert weiter.

Der 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Altdorf“ beigefügt ist die Begründung mit Stand vom __.__.____.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- 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 § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S.

327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.

- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Altdorf“, bestehend aus der Planzeichnung in der Fassung vom __.__.____ einschließlich Begründung, dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Burgberg i. Allgäu, den __.__.____

Erster Bürgermeister André Eckardt

In-Kraft-Treten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Altdorf“ der Gemeinde Burgberg i. Allgäu tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Burgberg i. Allgäu, den __.__.____

Erster Bürgermeister André Eckardt

B SATZUNG

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Altdorf“ übernimmt die textlichen Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Altdorf“ (Fassung vom 03.02.2021; vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 08.02.2021 als Satzung beschlossen) vollständig. Lediglich der zeichnerische Teil (Planzeichnung) wird im Bereich der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 115, 188/41 sowie 188/42 geändert.

C BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass und Systematik

Die Gemeinde Burgberg i. Allgäu verfügt für den Bereich des Altortes entlang der „Rettenberger Straße“ (ST 2007) und der „Blaichacher Straße“ (OA 29) über einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan (1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Altdorf“ (Fassung vom 03.02.2021; vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 08.02.2021 als Satzung beschlossen).

Aktuell liegt der Gemeinde eine Bauvoranfrage für das Grundstück mit der Fl.-Nr. 115 vor. Geplant ist, das große, bisher nur mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück zu teilen und im Süden zwei weitere Wohngebäude einschließlich Garagen zu errichten. Es sollen zwei Gebäude mit einer (Südwesten) bzw. zwei (Südosten) Wohneinheiten im gebietstypischen Baustil (zweigeschossig mit Sockelgeschoß und flach geneigtem Satteldach) entstehen. Aufgrund der gültigen Festsetzungen ist diese Bebauung planungsrechtlich derzeit nicht zulässig, da auf dem Grundstück im Süden nur eine private Grünfläche ohne Bauraum festgesetzt ist. Um die geplante Bebauung im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung zu ermöglichen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 115, 188/41-42, Gemarkung Burgberg i. Allgäu, bei einer Fläche von ca. 2.135 m².

Die 2. Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB aufgestellt. Die Grundfläche liegt wesentlich unterhalb der Maßgabe von 20.000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne des §13a Abs 1 Nr. 1 BauGB. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

2 Übergeordnete Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Zu den genannten Zielen des Landesentwicklungsplan Bayern 2018 (LEP) und des Regionalplanes Region Allgäu (16) steht der Bebauungsplan in keinem Widerspruch. Im Gegenteil, es werden die Voraussetzung für eine stärkere Innenentwicklung gemäß dem LEP-Ziel 3.2 geschaffen. Andere übergeordnete Planungen werden ebenfalls nicht tangiert.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan von 2017 wird das Plangebiet bereits als gemischte Bauflächen (M) sowie als Flächen für Gemeinbedarf dargestellt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes gem. §13a Abs. 2 BauGB ist daher nicht erforderlich.

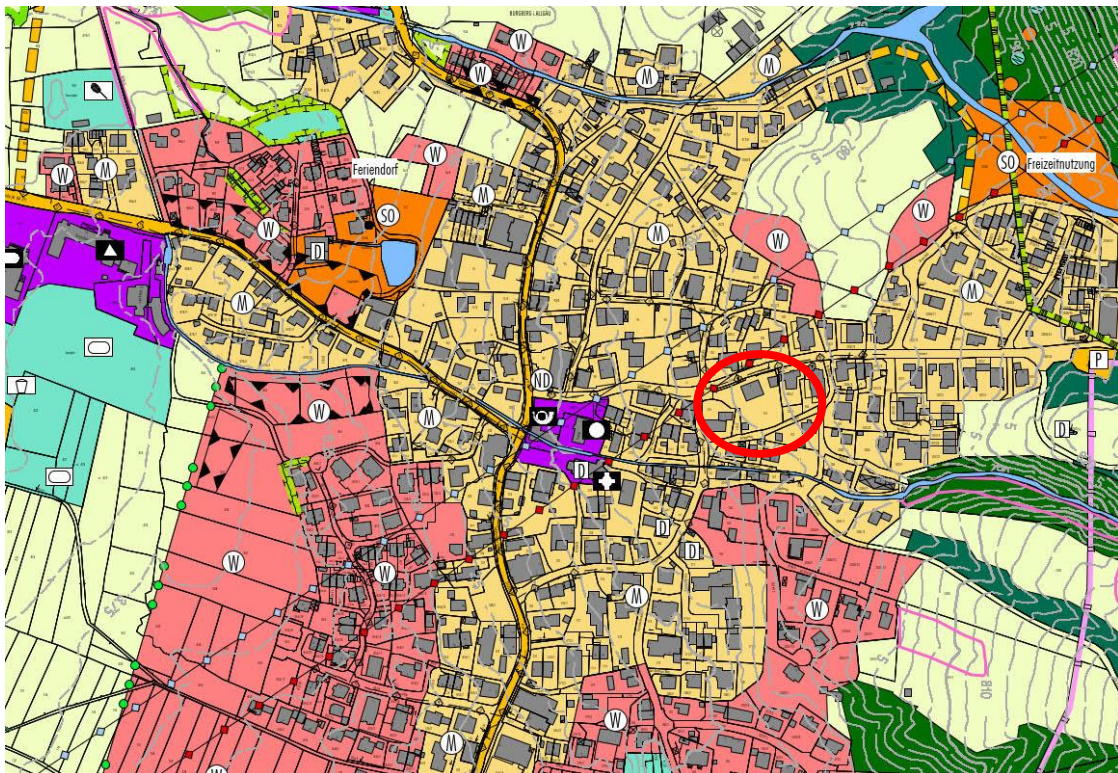


Abbildung 1: Auszug aus dem rechtgültigen Flächennutzungsplan: Darstellung als gemischte Bauflächen (M) sowie als Flächen für Gemeinbedarf

2.3 Denkmalschutz

Das Bestandsgebäude innerhalb des Änderungsbereiches war früher ein Baudenkmal. Wohl aufgrund zwischenzeitlich erfolgter Baumaßnahmen wurde das Gebäude jedoch von den Fachbehörden von der Bayerischen Denkmalliste gestrichen.

Das nächstgelegene Bau- sowie Bodendenkmal befindet sich erst in ca. 100m Entfernung (Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Ulrich, Kirchstraße 5).

Grundsätzlich gilt: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

3 Stand vor / nach der Änderung und Begründung

Da sich die Regelungen des bestehenden Bebauungsplanes aus Sicht der Gemeinde bewährt haben, was auch daran ablesbar ist, dass bisher keine Befreiungen erteilt wurden, wird in der Bebauungsplanänderung die Systematik des ursprünglichen Bebauungsplanes bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Altdorf“ aufgegriffen. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Altdorf“ übernimmt die textlichen Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Altdorf“ (Fassung vom 03.02.2021; vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 08.02.2021 als Satzung beschlossen) vollständig.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 115 die entsprechenden Festsetzungen und Bauvorschriften getroffen, um zwei Wohngebäude mit zwei bzw. einer Wohneinheit im gebietstypischen Baustil (zweigeschossig mit Sockelgeschoß und flach geneigtem Satteldach) zuzulassen. Der Änderungsbereich umfasst ein großgeschnittenes Grundstück mit bisher einem Baufenster (Mischgebiet), der restliche Bereich ist als private Grünfläche bzw. für private Erschließung festgesetzt. Eine zusätzliche Bebauung wäre somit nicht möglich.



Abbildung 2: Auszug aus der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Altdorf“)

Für die geplanten Gebäude werden entsprechend der bisherigen Systematik innerhalb der hinzukommenden, eng geschnittenen Baugrenzen, die Art (Mischgebiet) und das Maß der baulichen Nutzung

(GR für Hauptgebäude sowie für Nebengebäude, Garagen etc.; Gebäudehöhe mittels der Oberkante-Fertig-Fußboden und einer Wandhöhe; Anzahl der Wohneinheiten) festgesetzt. Ferner erfolgt die Festsetzung von Flächen für Garagen und Nebengebäude bzw. einer Hanggarage einschließlich der erforderlichen Flächen für die private Erschließung. Zudem wird die Anzahl der Wohneinheiten (1 bzw. 2) sowie die Firstrichtung geregelt. Weiterhin erfolgt, der Systematik des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes folgend, die Festsetzung von insgesamt acht zu pflanzenden Bäumen.

Durch die vorgenommenen Änderungen wird die geplante Bebauung im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung mit Blick auf die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB ermöglicht. Der Bereich außerhalb der Baufenster bleibt weiterhin als Grünfläche festgesetzt.

Die Anforderungen an die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Burgberg i. Allgäu (Fassung vom 20.09.2021) werden grundsätzlich eingehalten. Im Bereich der beiden geplanten, südlich des Bestandsgebäudes gelegenen Grundstücke werden die Abstandsflächen jedoch voraussichtlich zueinander nicht eingehalten (Abstand der beiden Baugrenzen zueinander: 5,5 m). Dies trifft auch auf die Abstandsflächen des südwestlichen Gebäudes nach Norden hin zu. Hier bemisst sich der geringste Abstand der Baugrenze zur geplanten Grundstücksgrenze auf 1,8 m. In Fällen wie dem Vorliegenden, in welchen sich die Nachbarn zu einer Übernahme der Abstandsflächen bereit erklären, vertritt die Gemeinde den grundsätzlich den Standpunkt, dass eine Unterschreitung der Abstandsflächen vertretbar ist um Nachverdichtung zu ermöglichen. Das setzt jedoch voraus, dass die Abstandsflächen durch eine entsprechende Übernahme geregelt und im Grundbuch gesichert werden.



Abbildung 3: Auszug aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Altdorf“ (Stand 15.04.2024)

Ferner wird im Zuge der 2. Änderung die hinweislich dargestellte Signatur des Baudenkmals (D) im Bauraum des Bestandsgebäudes herausgenommen, da dieses zwischenzeitlich von den Fachbehörden nicht mehr als Baudenkmal geführt wird.

4 Naturschutzfachliche Belange

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird daher abgesehen. Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Um Konflikte zu vermeiden, wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange geprüft.

Es handelt sich um ein bereits planungsrechtlich gesichertes und bebautes Grundstück. Durch die gegenständlichen Änderungen ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen hinsichtlich der naturschutzfachlichen Belange des ursprünglichen Bebauungsplanes. Der Freizeitwert des Änderungsbereichs ist durch die hauptsächliche Nutzung als private Grünfläche nicht als hoch zu bewerten. Da die Erschließung von bereits bestehenden Straßen erfolgt, sind keine erheblichen bzw. unverhältnismäßigen, verkehrsbedingten Beeinträchtigungen in den angrenzenden Wohngebieten zu erwarten.

Da sich weder Bau- und Bodendenkmäler noch wirtschaftlich bedeutsame Sachgüter im Änderungsbereich befinden, ist diesbezüglich ebenso nicht von einer Beeinträchtigung auszugehen.

Den geologischen Untergrund des Geltungsbereiches bildet laut dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) pleistozäne bis holozäne Hangablagerungen aus Hanglehm, -sand oder -schluff bzw. Mur-, Verschwemmungs- oder Bachablagerungen aus sandigen bis schluffigen Materialien mit Kies bis Blöcken sowie Holzresten. Der vorherrschende Bodentyp ist Braunerde, gering verbreitet ist auch Pseudogley-Braunerde aus grusführendem Lehm bis Schluffton. Beim Schutzgut Boden ergeben sich die im Zuge einer Wohnbebauung unvermeidlichen projektbedingten Auswirkungen durch Versiegelung / Umlagerung von Böden. Hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass der Grad der Versiegelung durch entsprechende Festsetzungen / Hinweise des Bebauungsplanes soweit als möglich reduziert wird (GR im Änderungsbereich für Hauptgebäude; GR für Nebengebäude, Terrassen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten; Verwendung von versickerungsfähigem Material im Bereich der Zufahrten und Stellplätze etc.).

Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Iller liegt 1,5 km westlich. Durch die Entfernung ist hier nicht von einer Beeinträchtigung bei Hochwasserereignissen auszugehen. Der Geltungsbereich liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet, die nächstgelegenen Gebiete sind ca. 900 m entfernt. Aufgrund der notwendigen Bodenbewegungen und Bauarbeiten während der Bebauung des Grundstückes sind potenzielle Verunreinigungen des Grundwasserkörpers möglich (u.a. durch unfallbedingte Bau- und Betriebsstoffe). Diese Gefahr sollte durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung reduziert werden. Zudem wird angestrebt, das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Geltungsbereichs bzw. der privaten Grundstücke flächig über die belebte Bodenzone versickern zu lassen.

Das Schutzgut Klima / Luft ist vom Vorhaben nur insofern betroffen, dass die Grünfläche im Änderungsbereich zukünftig nicht mehr als Kaltluftentstehungsfläche zur Verfügung stehen wird. Es sind jedoch keine erheblichen zusätzlichen Emissionen durch Verkehr oder die Wohnanlage und deren

Bewohner zu erwarten. Durch die grünordnerischen Maßnahmen und den relativ geringen Versiegelungsgrad wird der Eingriff insgesamt soweit als möglich minimiert.

Das Plangebiet liegt weder in einem Schutzgebiet gemäß §§ 23-25, 27-29 BNatSchG oder einem Natura-2000-Gebiet, noch im unmittelbaren Umfeld eines solchen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet 8427-301 „Grünten“ liegt ca. 1,5 km östlich vom Plangebiet. Projektbedingte negative Auswirkungen auf dieses Gebiet sind aufgrund der ausreichenden räumlichen Entfernung und Kleinräumigkeit der geplanten Vorhaben nicht zu erwarten. Auch liegen keine amtlich kartierten Biotope innerhalb des Planungsraumes. Im Umfeld um den Geltungsbereich befinden sich zwar sechs kartierte Biotope (fünf davon sind der Biotopkartierung Alpen zugehörig und eines der Flachlandbiotopkartierung). Eine Beeinträchtigung dieser ökologisch höherwertigen Flächen ist aufgrund des Abstandes zum Änderungsbereich und der geringen Eingriffsintensität ausgeschlossen.

Bei Umsetzung der Planungen sind aufgrund der Situation vor Ort, die offensichtlich keine geeigneten Lebensräume für planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten bietet, nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben auf dem Grundstück sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Bei der Baufeldfreimachungen sind zudem die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG zu beachten.

Zusammenfassend betrachtet erscheinen die projektbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Geltungsbereich demnach als nicht erheblich.