



GEMEINDE BERNBEUREN

2. Änderung Bebauungsplan „LECHWEG NORD“ BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den
geändert am
geändert am
Endfertigung

17.07.2018
09.10.2018
02.04.2019
21.05.2019

Städtebaulicher Teil

**ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER**
Architektur + Stadtplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/200116
Fax: 08861/200419
mail: info@architekturbuero-hoerner.de



Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben	3
2.1	Landes- und Regionalplanung	3
2.2	Flächennutzungsplan (FNP)	3
2.3	Denkmalschutz	3
2.4	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	3
3.	Beschreibung des Änderungsbereichs	3
3.1	Erschließung	3
3.2	Eigentumsverhältnisse	4
3.3	Technische Infrastruktur/Leitungen	4
3.4	Niederschlagswasserbeseitigung	4
4.	Änderungen	4
5.	Verfahren	5

1. Planungsanlass

Gemäß eines Antrags des Grundstückseigentümers der Flurnummern 836/12, 836/13, 836/22 836/23 und 836/24 hat der Gemeinderat Bernbeuren am 19.06.2018 die 2. Änderung beschlossen.

Bei den vorgenannten Flurnummern handelt es sich um ein stark hängiges Gelände, das im Bereich des Baufensters ein Nord - Südgefälle von ca. 3,0 m – 3,50 m aufweist.

Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen der rechtswirksamen Fassung des Bebauungsplanes, konnten auf Grund dieser Tatsache nicht alle planungsrelevanten Überlegungen fixiert werden. Auf Grund der nun vorliegenden Planung des Grundstückseigentümers war der Bebauungsplan entsprechend im Bereich der textlichen Festsetzungen anzupassen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Bernbeuren, mit ca. 2.400 Einwohnern, liegt im westlichen Bereich in der Region 17 Oberland und grenzt an die Region 16 Allgäu an.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Lechweg Nord steht mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung im Einklang.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan, vom 22.03.2001, Aktenzeichen 610-2 Nr. 1 Sg. 40 (in der Planfassung vom 20.01.2000, zuletzt geändert am 26.10.2000), der Gemeinde Bernbeuren weist für den geplanten Änderungsbereich Wohnbaufläche Fläche aus.

2.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Boden- oder Einzeldenkmäler als auch keine Sichtbeziehungen zum bestehenden historischen Ensemble.

2.4 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Im geplanten Geltungsbereich sind keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht vorhanden.

3. Beschreibung des Änderungsbereichs

3.1 Erschließung

Das Änderungsgebiet ist über die „Bergblick Straße“ erschlossen.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Fläche des Änderungsgebiets befindet sich im Privatbesitz.

3.3 Technische Infrastruktur/Leitungen

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über den gemeindlichen Schmutzwasserkanal.

Die Wasserversorgung ist durch die vorhandene Wasserleitung sichergestellt.

Die zusätzlich notwendigen Sparten wie Strom (VWEW), Erdgas, Telekom und Kabel Deutschland sind bereits in der Erschließungsstraße vorhanden.

3.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Auf Grund von Baumaßnahmen in der Nachbarschaft und den bekannten Bodenverhältnissen wird das anfallende Oberflächenwasser über naturnahe Bodenschichten versickert.

4. Änderungen

Für den Änderungsbereich wurden die textlichen Festsetzungen durch folgende textliche Festsetzungen ergänzt:

- 3.3** Bei den Flur Nummern 836/12, 836/13, 836/22 836/23 und 836/24 wird eine talseitige Wandhöhe traufseits von 6,65 m und eine bergseitige Wandhöhe traufseits von 3,50 m festgesetzt.
Die jeweiligen Wandhöhen gelten bergseitig ab OK FFB Erdgeschoss, talseitig ab OK FFB Untergeschoss. Die jeweiligen Oberkanten der Fertigfußbodenhöhen werden im Planteil durch eine absolute Höhenangabe ü.NN festgesetzt.
- 5.1** Bei den Flur Nummern 836/13 und 836/12 wird eine Abgrabung von 1,00 m zugelassen.

Diese Änderungen waren notwendig da die vorliegende Planung mit den getroffenen Festsetzung von einer traufseitigen Wandhöhe von 5,50 m in Verbindung mit der bestehenden Hangneigung nicht umzusetzen ist.

Zudem wurde folgender Zusatz zu den textlichen Festsetzungen beschlossen.

Bei Einreichung des Bauantrags ist bezüglich der Abgrabung ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

Damit möchte der Gemeinderat sicherstellen dass eine ortsbildverträgliche Bebauung an dieser Stelle realisiert wird, die zudem den Nachweis eine schonende Anbindung der Nachbargrundstücke sicherstellt.

5. Verfahren

Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet. Damit entfällt auch die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts, einer zusammenfassenden Erklärung, sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

Gemeinde Bernbeuren



Martin Hinterbrandner
1. Bürgermeister

