

Gemeinde Hohenfurch

Landkreis Weilheim-Schongau



Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Moosfeld“

SATZUNGSFASSUNG

Fassung vom: 23.02.2021, 27.07.2021

Auftraggeber: Gemeinde Hohenfurch
Hauptplatz 7
86978 Hohenfurch

Planverfasser: Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt
Marienplatz 2
86972 Altenstadt

1. Lage der Änderungsbereiche

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes besteht aus drei Geltungsbereichen:

Geltungsbereich A umfasst mit drei Einzelteilen die unbebauten Baugrundstücke im „Allgemeinen Wohngebiet“ nördlich der Fl.-Nr. 1749/1 mit den Parzellen Nr. 4 bis Nr. 20.

Geltungsbereich B umfasst eine rechteckige Fläche östlich der Fl.-Nrn. 1628 und 1749/1 die als „öffentliche Grünfläche – Begleitgrün mit Grünverbindungsfunktion“ und „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt ist.

Geltungsbereich C umfasst eine annähernd rechteckige Fläche mit den Fl.-Nrn. 175011, 2001/40, 2001/41 und Teilfläche der Fl.-Nr. 2001/42, die als „öffentliche Straßenverkehrsfläche – Fuß-/Radweg“, „öffentliche Grünfläche: Straßenbegleitgrün“ und als „öffentliche Grünfläche – Begleitgrün mit Grünverbindungsfunktion“ festgesetzt ist.

2. Ziel und Zweck der Änderung

In der Gemeinderatssitzung am 16.06.2020 wurde die Erschließungsplanung des Baugebietes „Moosfeld“ vorgestellt und beschlussmäßig behandelt.

Hieraus ergab sich eine von der natürlichen Geländeoberfläche abweichende Höhenplanung, die ein Anpassen der Höhenfestsetzung bedarf.

Ebenso ergab sich aus der Erschließungsplanung eine geänderte Zufahrt zu dem bestehenden Wohngebäude Hauptstraße Nr. 78 (Fl.-Nr. 1628 – Parzelle Nr. 2, zukünftig Via Claudia Nr. 1) und dem neugebauten Wohngebäude Via Claudia Nr. 3 (Fl.-Nr. 1749/1 – Parzelle 3).

Ein weiterer Anpassungsbedarf ergab sich im Rahmen der Ausführungsplanung. So erfolgt zum Schutz der vorhandenen Gehölze eine Verschwenkung der nördlichen Wegeverbindung zum Bahnübergang (Bahn km 24,054) nach Osten.

3. Ausgangssituation

Gegenüber zu den Ausführungen der Begründung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind keine grundsätzlichen Veränderungen gegeben.

Lediglich die Plangrundlage wurde den neu gebildeten Grundstücken, Hausnummern und Straßennamen angepasst.

4. Derzeitige Planungsrechtliche Gegebenheiten

Gegenüber den Ausführungen der Begründung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind keine grundsätzlichen Veränderungen gegeben.

Die beiden Geltungsbereiche der Änderung sind nun qualifiziert mit dem Bebauungsplan überplant, sodass eine Beurteilung nach § 30 Abs. 1 BauGB erfolgt.

Der Flächennutzungsplan stellt seit der Berichtigung ein „Allgemeines Wohngebiet“, „Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB“ überlagert mit „Schutz und Leitpflanzungen“ und „Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ dar.

5. Verfahren

Für die Änderung des Bebauungsplanes wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet, da die Änderung von minderem Gewicht ist und damit die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Hierzu wird ein sog. Schichtenbebauungsplan (nur mit den geänderten Festsetzungen) erstellt.

Ferner ist anzunehmen, dass das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist, keine Natura-2000-Gebiete betroffen sind und das für Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Abs. 1 BImSchG (i.V.m. Seveso-III-/Störfall-Richtlinie) unbeachtlich ist.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, welche die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen.

Durch die Veränderung des Höhen Bezugspunktes wird die bisherige Eingriffsschwere als Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) nicht geändert.

Die durch die Beibehaltung der Festsetzung zur Grünordnung ins Auge gefassten Maßnahmen sind im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, die erheblichen und nachteiligen Beeinträchtigungen durch den zu erwartenden Eingriff in

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Moosfeld“

einem ausreichenden Umfang zu vermindern, sodass sie nicht mehr als erheblich und nachteilig empfunden werden.

6. Grundzüge des planerischen Konzeptes

Gegenüber den Ausführungen der Begründung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind keine Veränderungen gegeben.

7. Geänderte textliche Festsetzungen – Geltungsbereich A

Gegenüber den Ausführungen der Begründung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ergeben sich keine grundsätzlichen Veränderungen.

Einzig die Bestimmung der Höhenlage wird für die unbebauten Grundstücke wie folgt geändert: Die Höhenlage der Wohn-Gebäude wird mit der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (EG-FFB) definiert der als maximaler Wert nun 30 cm über dem Höhenbezugspunkt (Meter ü.NN) der geplanten Erschließungsstraße (Parzellen 6 bis 9 und 11 bis 19) bzw. dem vorhandenen Gelände (Parzellen 4, 5, 10 und 20) liegt. Damit wird bezogen auf die einzelnen Bauparzellen jeweils ein bestimmter Bezugspunkt geschaffen, der nicht veränderbar ist. Zur Verdeutlichung wurden unter den Hinweisen die Systemschnitte überarbeitet.

Um eine Unterordnung der Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und Nebengebäude zu ermöglichen wird der untere Bezugspunkt ebenso auf den Höhenbezugspunkt abgestellt.

Die Oberkante EG-FFB muss aufgrund der theoretischen Hochwassergefährdung jedoch mindestens 40 cm über Gelände liegen. An dieser Festsetzung wird festgehalten, so entsteht durch die für die Bestimmung der Oberkante EG-FFB im ungünstigsten Fall (Parzelle 4) ein Spielraum von 7 cm bis 27 cm.

Aufgrund der geänderten Höhenlagenbestimmung wird die Festsetzung zu den Geländeänderungen angepasst, sodass eine auf das Niveau der Erschließungsstraße aufgeschüttete Fläche entsteht. Aufgrund der Festsetzungen zur Höhenlage ergeben sich zwischen den Nachbargrundstücken Höhenunterschiede von 10 cm bis 30 cm.

Das vom Landtag beschlossene „Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus“ (i.d.F. vom 23.12.2020, GVBl. S. 663) sieht keine Übergangsregelungen für im Verfahren befindliche Bebauungspläne vor.

So wird für das Maß der Abstandsfläche an der ab dem 01.02.2021 gültigen Regelung der gemeindlichen Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe i.d.F. vom 19.01.2021 (Abstandsflächensatzung) festgehalten. Damit ist eine Anordnung der Abstandsfläche nicht mehr erforderlich, da mit der obigen Novelle der Vorrang des Planungsrechts (von 01.06.1994 bis 31.01.2021) entfallen ist.

Zur besseren Lesbarkeit wird diese gemeindliche Regelung im Sinne von Art. 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6a BayBO in der Festsetzung aufgenommen. Dies dient insbesondere zur Verbesserung der Wohnqualität, den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, der ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie dem Brandschutz und dem ausreichenden Sozialabstand. Ferner sichert es Freiflächen zwischen den Gebäuden und schafft damit eine aufgelockerte Bebauung.

8. Geänderte zeichnerische Festsetzungen – Geltungsbereich B

In der Erschließungsplanung wurden die Zufahrten zu der Hauptstraße Nr. 78 (Fl.-Nr. 1628, Parzelle Nr. 2, zukünftig Via Claudia Nr. 1) und Via Claudia Nr. 3 (Fl.-Nr. 1749/1, Parzelle 3) optimiert. Damit ergeben sich eine marginale Verschiebung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Folglich wird die „öffentliche Grünfläche – Begleitgrün mit Grünverbindungsfunktion“ an die Planung angepasst.

9. Geänderte zeichnerische Festsetzungen – Geltungsbereich C

In der Ausführungsplanung wurden bei der Fuß- und Radwegeverbindung zum nördlichen Bahnübergang (Bahn km 24,054) der vorhandene Baum- und Gehölzbestand berücksichtigt. Damit erfolgt eine flächengleiche Verschiebung der „öffentlichen Straßenverkehrsfläche - Fuß-/Radweg“ nach Osten. Die Reduzierung der „öffentlichen Grünfläche - Begleitgrün mit Grünverbindungsfunktion“ wird mit der Erhöhung der „öffentlichen Grünfläche: Straßenbegleitgrün“

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Moosfeld“

flächenmäßig ausgeglichen, sodass die Funktion des Begleitgrüns mit Grünverbindung erhalten und wirksam bleibt.

10. Wesentliche Auswirkungen


Gegenüber den Ausführungen der Begründung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ergeben sich keine grundsätzliche Veränderung.

Aufgestellt:
Altenstadt, 27.07.2021

Hohenfurch, 27.07.2021

Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt

Gemeinde Hohenfurch


Seidl
Bauamtsleiter




Vogelsgesang
Erster Bürgermeister

