



**1. Änderung Bebauungsplan Nr. XXIV „Am Langwasen“
in Burgoberbach, Gemeinde Burgoberbach
(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)**

Begründung



Planungsstand: 07.05.2020
(Satzungsbeschluss)

Auftraggeber:

Gemeinde Burgoberbach
Ansbacher Straße 24
91595 Burgoberbach

Rammler, 1. Bürgermeister

Planung:

Härtfelder Ingenieurtechnologien
Sebastian-Münster-Straße 6
91438 Bad Windsheim

Dipl.-Geogr. (Univ.) / Stadtplanerin
Birgit Eberl-Alsheimer
Dipl.-Ing. (Univ.) Gudrun Doll
Landschafts- und Freiraumplanung



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
1.1 Aufstellungsverfahren.....	3
1.2 Planungsanlass	3
1.3 Rechtsgrundlagen	4
2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
3. Lage des Plangebietes	4
4. Vorbereitende und übergeordnete Planungen	4
4.1 Bundes-, Landes - und Regionalplanung	4
4.2 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan.....	7
5. Geplante Änderungen	8
6. Literatur	10
Gesetze, Verordnungen, Richtlinien	10
Weitere Literatur	10



1. Einleitung

1.1 Aufstellungsverfahren

Die Gemeinde Burgoberbach hat in öffentlicher Sitzung am 19.03.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXIV „Am Langwasen“ in Burgoberbach, Gemarkung Burgoberbach, im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen und den Bebauungsplanentwurf gebilligt. Der Änderungs- und Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 24.03.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen einer öffentlichen Auslegung gegeben. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, i.d.F. vom 19.03.2020, wurde mit der Begründung gleichen Datums, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 01.04.2020 bis 04.05.2020, öffentlich ausgelegt.

Zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, i.d.F. vom 19.03.2020, wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB, in der Zeit vom 01.04.2020 bis 04.05.2020 beteiligt.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde in öffentlicher Sitzung am 07.05.2020 beschlossen.

Der Gemeinderat Burgoberbach hat mit Beschluss vom 07.05.2020, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXIV „Am Langwasen“, i.d.F. vom 07.05.2020, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, als Satzung beschlossen.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am __.__.2020. Damit ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXIV „Am Langwasen“ in Kraft getreten.

1.2 Planungsanlass

Anlass für die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. XXIV „Am Langwasen“ ist die geplante und bereits fertiggestellte Erschließungsstraße im Teilgebiet 2 (TG2). Die Straße bedingt durch ihre Höhenlage eine veränderte Situation in den angrenzenden Grundstücken. Die textlichen Festsetzungen zur Höheneinstellung der Gebäude, Einfriedungen/Stützmauern, Garagen und Auffüllungen werden deshalb den aktuellen Gegebenheiten angepasst.

Eine tabellarische Übersicht auf Seite 8, Ziffer 5 - Geplante Änderungen – gibt Aufschluss über die vorgesehenen Planänderungen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt von oben aufgeführten, geplanten Änderungen unberührt.

Der Planentwurf wird vom Ingenieurbüro Härtfelder, Sebastian-Münster-Straße 6, 91438 Bad Windsheim, erstellt.



1.3 Rechtsgrundlagen

Die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. XXIV „Am Langwasen“ wird nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Die geplanten Änderungen berühren den Bebauungsplan in den Grundzügen der Planung nicht, die Vorgaben nach § 13 Abs. 1 BauGB werden eingehalten; daher wird der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB gegeben.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, 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. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes bleibt von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXIV „Am Langwasen“ unberührt.

3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet „Am Langwasen“ befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Burgoberbach und schließt im Osten unmittelbar an ein bestehendes Wohngebiet an. Es grenzt im Norden an einen Wirtschaftsweg, im Süden an einen Bachlauf (Fl.-Nr. 327) an. Im Nordwesten wird es von einem Wirtschaftsweg und im Südwesten von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt.

Das Plangebiet liegt im Norden auf einer Höhe von ca. 476 m ü.NN und fällt nach Süden auf eine Höhe von ca. 472 m ü.NN ab.

4. Vorbereitende und übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielsetzungen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Unter dem Begriff Raumordnung wird hierbei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden.

4.1 Bundes-, Landes - und Regionalplanung

Gesetzliche Grundlage ist das **Raumordnungsgesetz** des Bundes (ROG). In ihm werden die Aufgaben und Ziele sowie die Grundsätze für die Raumordnung verbindlich festgelegt und den Bundesländern vorgegeben.

Die im ROG allgemein gehaltenen Grundsätze, welche die Länder durch eigene Grundsätze ergänzen können, werden in den Landesplanungsgesetzen der Bundesländer verwirklicht. Die Ziele werden räumlich und sachlich konkretisiert.



In Bayern gilt hier die Neufassung des **Landesentwicklungsprogramms** (LEP) vom 01.09.2013.

Danach sind folgende Ziele und Grundsätze für die Planung relevant:

- „In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden“ (LEP G 1.3.2 Abs. 2)
- „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“ (LEP G 3.1 Abs. 1 u. 2)
- „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“ (LEP Z 3.2)
- „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“ (LEP G 3.2 Abs. 1 und 2)
- „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermeiden werden.“ (LEP G 3.3)
- „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (. . .).“ (LEP Z 3.3)
- "Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden." (LEP G 7.1.1)
- „Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen Gewässer erhalten und renaturiert, geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden.“ (LEP G 7.1.5)
- „Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.“ (LEP G 7.1.6)
- „Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.“ (LEP Z 7.1.6)
- „Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann.“ (LEP G 7.2.1)

Der **Regionalplan** hat nach Art. 21 Abs. 1 BayLplG die Aufgabe, unter Beachtung der im Landesentwicklungsprogramm festgelegten Ziele, die räumliche Ordnung und Entwicklung einer Region zu steuern. Gleichzeitig dient der Regionalplan als Leitlinie für die kommunale Bauleitplanung.

Für die Gemeinde Burgoberbach gilt der Regionalplan 8 Westmittelfranken in der Fassung vom 01.12.1987 jeweils mit seinen Änderungen.

Im Regionalplan befindet sich die Gemeinde Burgoberbach im Nahbereich des Oberzentrums Ansbach.

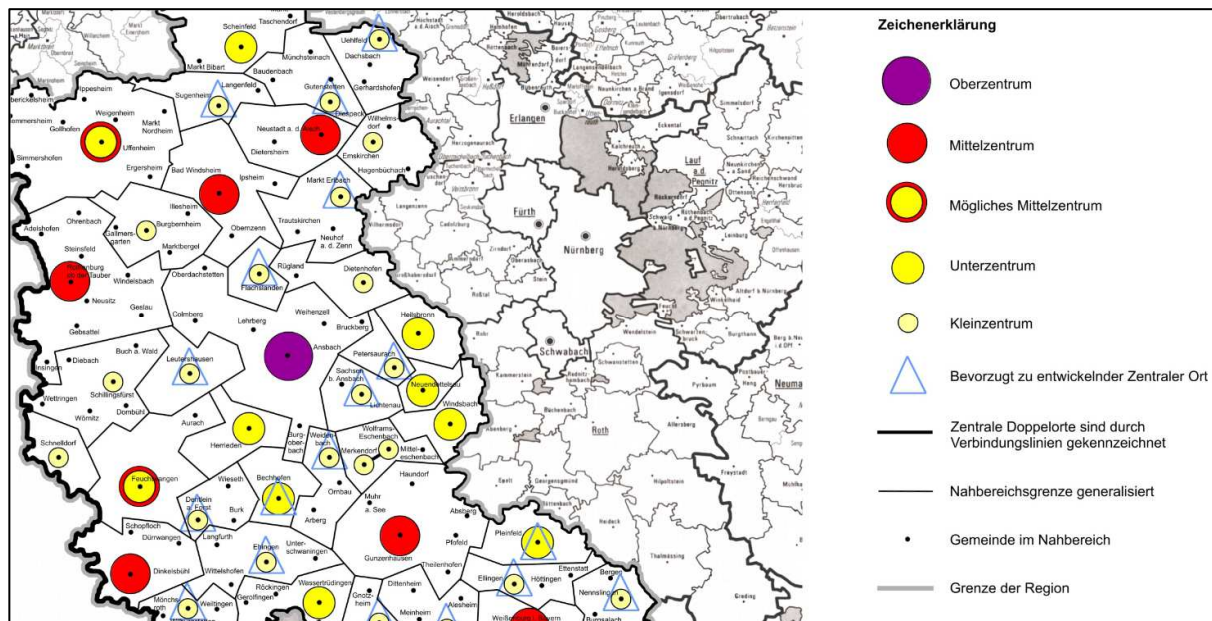


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Region Westmittelfranken (8) - Zentrale Orte und Nahbereiche - Begründungskarte 3

Für die Region West-Mittelfranken schreibt der Regionalplan zur Entwicklung im Bereich der Siedlungsstruktur folgendes fest:

RP 3.1 Siedlungswesen:

3.1.1 „In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen“ (Ziel).

"Im Wohnsiedlungsbereich soll die organische Entwicklung einer Stadt die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfassen. Die Bereitstellung von Bauland für die ansässige Bevölkerung hat Vorrang und soll durch geeignete Maßnahmen gesichert werden." (Begründung).

4.2 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Die Gemeinde Burgoberbach ist im Besitz eines rechtskräftigen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan vom 11.05.2011.

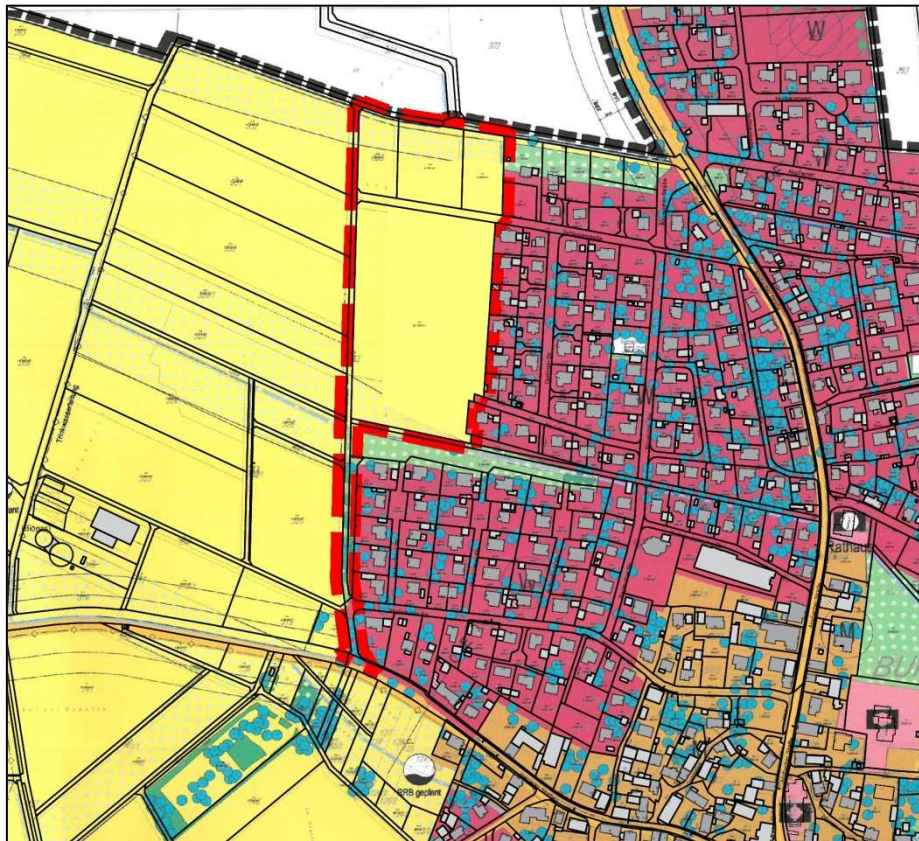


Abb. 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgoberbach

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das geplante Allgemeine Wohngebiet (WA) „Am Langwasen“ entwickelt sich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgoberbach.



5. Geplante Änderungen

Die nachfolgende Tabelle enthält eine Gegenüberstellung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Langwasen“ (ursprüngliche Planung) und der geplanten Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Langwasen“ (neue Planung) zu den Punkten Höheneinstellung der Gebäude, Massive Einfriedungen/-Stützmauern, Garagen und Auffüllungen.

Die hervorgehobenen fettgedruckten Zeilen stellen die Änderungen des Wortlauts gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes dar.

URSPRÜNGLICHE PLANUNG	NEUE PLANUNG
Höheneinstellung der Gebäude	
<p><u>Ziff. 3.4 und 3.5</u> Bezugspunkt: Mitte der zur Straße zugeordneten Gebäudeseite, hier: Bordsteinoberkante.</p>	<p><u>Ziff. 3.4 und 3.5</u> Bezugspunkt: Mitte der zur Straße (Zufahrtbereich zum Grundstück) zugeordneten Gebäudeseite, hier: Straßenoberkante.</p>
<p><u>Ziff. 3.6</u> Die Oberkante Erdgeschoss - Fertigfußboden (OK FFB) darf maximal 50 cm über dem Fahrbahnrand der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Fahrbahn (Bordsteinoberkante) liegen.</p>	<p><u>Ziff. 3.6 wird Ziff. 3.7</u> Im Teilgebiet 1 (TG1) darf die Oberkante Erdgeschoss – Fertigfußboden (OK FFB) die festgelegte Höhenkote in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze (hier: Straßenoberkante) bis maximal 30 cm überschreiten. Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Angabe der Höhenkoten (m ü. NHN) beizufügen.</p>
Massive Einfriedungen/Stützmauern	
<p><u>Ziff. 6.4</u> Als Einfriedungen sind nicht zulässig: - Mauern und Stützmauern - Einfriedungen aus Nadelgehölzen.</p>	<p><u>Ziff. 6.4</u> Als Einfriedungen sind nicht zulässig: - Massive Einfriedungen (Mauern) und Stützmauern - Einfriedungen aus Nadelgehölzen</p>
-----	<p>Neu: Ziff. 6.5 Stützmauern mit einer Höhe von max. 0,50 m sind im Nordosten von Teilgebiet 1 (TG1), oberhalb der Schlesierstraße, in den drei Grundstücken, die an das bestehende Wohngebiet angrenzen, zulässig.</p>



<p><u>Ziff. 6.6</u> Massive Einfriedungen (Mauern) sind nicht zulässig.</p>	<p>Ziff. 6.6 entfällt</p>
<p>Garagen</p>	
<p><u>Ziff. 5.2</u> Bei gegenseitigem Grenzanbau sind Grenzgaragen profilgleich und höhengleich auszuführen.</p>	<p><u>Ziff. 5.2</u> Bei gegenseitigem Grenzanbau sind Grenzgaragen profilgleich auszuführen. Das Wort „höhengleich“ entfällt</p>
<p>Auffüllungen</p>	
<p><u>Ziff.9.1</u> Von der natürlichen Geländeoberkante dürfen Abtragungen und Aufschüttungen 0,50 m nicht überschreiten. Dem Bauantrag sind als Nachweis Geländeschnitte beizufügen.</p> <p><u>Ziff.9.2</u> Modellierungen des Geländes über 0,30 m Differenz, ausgehend vom natürlichen Gelände als Bezugspunkt, sind mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.</p> <p><u>Ziff.9.3</u> Im Bereich der Grundstücksgrenzen sind Auffüllungen und Abgrabungen unzulässig, mit Ausnahme der unter 9.4 festgesetzten Auffüllfläche.</p> <p><u>Ziff. 9.4</u> Innerhalb der festgesetzten Auffüllfläche sind Auffüllungen bis 1,50 m über natürlichem Gelände zulässig.</p>	<p><u>Ziff. 9.1</u> Innerhalb der festgesetzten Auffüllungsfläche 1 wird das Gelände neu festgelegt. Als neue Geländehöhe gelten die für die Bebauung maßgeblichen bestehenden und neu angelegten Straßen und die darauf resultierende neu angelegte Geländefläche.</p> <p><u>Ziff. 9.2</u> Im Teilgebiet 1 (TG1) sind Modellierungen des Geländes bis max. 30 cm Höhe über der festgesetzten Höhenkote des jeweiligen Grundstückes zulässig. Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Angabe der Höhenkoten (in m ü. NHN) beizufügen</p> <p><u>Ziff. 9.3</u> Innerhalb der festgesetzten Auffüllungsfläche 2 sind Auffüllungen bis 1,50 m über natürlichem Gelände zulässig.</p> <p>Neu: 2 Auffüllungsflächen (Auffüllungsfläche 1 und 2)</p>



6. Literatur

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien

Baugesetzbuch (BauGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO): in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Bayerische Bauordnung (BayBO): in der Fassung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)

Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG): in der Fassung vom 25. Juli 2012 (GVBl. S. 254), zuletzt geändert durch Gesetz von 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 470)

Weitere Literatur

Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (Hrsg.) (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern, Text- und Planteil. München

Regionaler Planungsverband Westmittelfranken (Hrsg.) (1987): Regionalplan Westmittelfranken, Text- und Planteil. Ansbach

Gemeinde Burgoberbach (2011): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Erstellt vom Ingenieurbüro Gauff & Landschaftsplanungsbüro Klebe