



# **GEMEINDE MAUERSTETTEN**

## **3. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 „DORFGEBIET E2“**

### **BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB**

**Schongau, den**  
Geändert  
Endfassung vom

12.01.2023

Städtebaulicher Teil

**ARCHITEKTURBÜRO  
HÖRNER + PARTNER  
Architektur + Stadtplanung**  
Weinstraße 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/200116  
mail: [info@architekturbuero-hoerner.de](mailto:info@architekturbuero-hoerner.de)

## Inhaltsverzeichnis

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Planungsanlass</b>  | <b>3</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben</b> | <b>3</b>  |
| 2.1       | Landesplanung  | 3         |
| 2.2       | Regionalplanung  | 4         |
| 2.3       | Flächennutzungsplan (FNP)  | 5         |
| 2.4       | Städtebaulicher Rahmenplan   | 5         |
| 2.5       | Denkmalschutz  | 6         |
| 2.6       | Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht                                    | 7         |
| <b>3.</b> | <b>Verfahren</b>   | <b>7</b>  |
| <b>4.</b> | <b>Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes</b>                        | <b>8</b>  |
| 4.1       | Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung                         | 8         |
| 4.2       | Erschließung   | 8         |
| 4.3       | Altlasten  | 8         |
| <b>5.</b> | <b>Planungsziel und Planungskonzept</b>                                    | <b>8</b>  |
| 5.1       | Ortsplanerisches Konzept   | 8         |
| 5.2       | Anderweitige Planungsmöglichkeiten   | 10        |
| 5.3       | Art der baulichen Nutzung  | 10        |
| 5.4       | Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten                        | 10        |
| 5.5       | Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien                                  | 11        |
| 5.6       | Gestalterische Festsetzungen, Dachform                                     | 12        |
| 5.7       | Garagen / Stellplätze / Nebengebäude                                       | 12        |
| 5.8       | Einzäunungen / Einfriedungen   | 13        |
| 5.9       | Grünordnung  | 13        |
| 5.10      | Gewerbliche Nutzung, Schaufenster und Werbeanlagen                         | 14        |
| 5.11      | Lagern, Abstellen  | 14        |
| <b>6.</b> | <b>Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung</b>    | <b>14</b> |
| 6.1       | Grundwasser  | 14        |
| 6.2       | Altlastenverdachtsflächen  | 15        |
| 6.3       | Abwasserentsorgung   | 15        |
| 6.3.1     | Häusliches Schmutzwasser   | 15        |
| 6.3.2     | Industrieabwasser  | 15        |
| 6.3.3     | Niederschlagswasserbeseitigung   | 15        |

## 1. Planungsanlass

Am 14.09.2021 hat der Gemeinderat der Gemeinde Mauerstetten die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Dorfgebiet E2“ beschlossen.

Grund hierfür war die Sicherung der dörflichen Struktur, sowie die Nachverdichtung innerörtlicher Leerstände und Brachflächen im „Dorfgebiet E2“, der durch bestehende landwirtschaftliche sowie historische Gebäude geprägt ist.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

### 2.1 Landesplanung

Die Gemeinde Mauerstetten, mit ca. 3.500 Einwohnern, liegt im Ostallgäu, im nördlichen Bereich der Region 16 - Allgäu, angrenzend an die Region 15 - Donau-Iller, Region 9 - Augsburg, Region 14 - München und Region 17 - Oberland.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern - LEP - und im Regionalplan der Region 16 (Allgäu), dargestellt.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird dieser Bereich dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Im Landesentwicklungsplan sind zur Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen folgende Aussagen getroffen worden:

#### 1.2.2 Abwanderung vermindern

*(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.*

#### 3.1 Flächensparen

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

*(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

*(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

Durch die Überplanung des Bebauungsplans Nr. 12 „Dorfgebiet E2“ von Mauerstetten und den damit verbundenen Regelungen von Wohneinheiten, wird den vorgenannten Zielen Rechnung getragen.

## 2.2 Regionalplanung

Der Regionalplan der Region 16 - Allgäu weist zu dem Thema Siedlungsentwicklung folgende Aussage auf:

### 1 Siedlungsleitbild

#### 1.1 G

*Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden.*

#### 1.3 Z

*Eine verstärkte Siedlungstätigkeit soll sich auf dafür geeignete zentrale Orte und Bereiche entlang der Entwicklungsachsen beschränken. Im Übrigen sollen sich alle Gemeinden organisch entwickeln, wobei sich im Alpengebiet die Siedlungsentwicklung im Wesentlichen auf den wohnbaulichen und gewerblichen Siedlungsbedarf für die ortsansässige Bevölkerung beschränken soll.*

#### 2.2 G

*Zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum sollen verstärkt Einheimischenmodelle angewandt werden.*



Quelle Bayernatlas ohne Maßstab

Mit der Überplanung des „Dorfgebiets E2“ werden diese Ziele festgeschrieben.

## 2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Gemeinde Mauerstetten besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 26.06.2000, Aktenzeichen V-610-6.

Zwischenzeitlich fanden 4 Änderungen des Flächennutzungsplanes statt.

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Dorfgebiet (MD) eingetragen.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Dorfgebiet E2“ entwickelt sich demzufolge aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mauerstetten.

## 2.4 Städtebaulicher Rahmenplan

Ein städtebaulicher Rahmenplan für das Plangebiet existiert derzeit nicht.

## 2.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Baudenkmäler:

Aktennummer D-7-77-152-1 - Bahnhofstraße 1 - Ehem. Bauernhaus, Mitterstallhaus, zweigeschossiger Flachdachbau mit Bundwerkkniesockel und Bundwerk am ehem. Wirtschaftsteil, 2. Viertel 19. Jh.

Aktennummer - D-7-77-152-3 - Kirchplatz 1 - Pfarrhaus, traufständiger zweigeschossiger Satteldachbau, bez. 1744 am Wappenrelief; Pfarrstadel, Massivbau mit Satteldach und Stichbogenöffnungen, 18. Jh.

Aktennummer - D-7-77-152-4 - Kirchplatz 2 - Kath. Pfarrkirche St. Vitus, Saalbau mit Steildach, Pilastergliederung und Nordturm mit Kleeblattbogenfriesen und Kuppelhaube, um 1480 quadratischer Turmunterbau und Kern des Chors erhalten, um 1696 Neubau des Langhauses, 1746 oktogonales Turmobergeschoss, bez. östlich am erneuerten Wappen des Irseer Aptes Bernhard Beck, 1755 Kuppelhaube von Andreas Hieber; mit Ausstattung.

Aktennummer D-7-77-152-5 - Kirchplatz 6 und 6a - Bauernhaus, Mitterstallbau mit Flachdach, Kniesockel und aufgedoppelter Haustür, stattlicher Bau um 1820/40.

Aktennummer D-7-77-152-6 - Kirchplatz 7 - Ehem. Bauernhaus, Mitterstallhaus, jetzt Schule, Flachsatteldach mit erhöhtem Kniesockel, wohl 1. Hälfte 19. Jh., und Wappentafel, um 1670.

Aktennummer D-7-77-152-7 - Reutwaldstraße 2 - Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiger Wohnteil mit Flachsatteldach, Bundwerkkniesockel und Giebfresko, dort bez. 1851.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich folgendes Bodendenkmal:

Aktennummer D-7-8130-0073 - Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Vitus in Mauerstetten.

Für jede Art von Veränderungen an den vorgenannten Denkmälern und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen Sie der Meldepflicht gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde bekannt zu geben.



Quelle Bayerischer Denkmalatlas; unmaßstäblich

## 2.6 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich befinden sich keine Biotope und sonstige naturschutzrechtliche Gebiete.

## 3. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im regulären Verfahren durchgeführt.

## **4. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes**

### **4.1 Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Flächengröße von ca. 22,2 ha.

Das Planungsgebiet ist größtenteils bebaut.

Das Gebiet wird im Nord-Westen und Norden durch Wohnbebauung begrenzt. Im Osten, Süden und Westen schließen sich landwirtschaftliche Grünflächen an.

### **4.2 Erschließung**

Das Planungsgebiet ist erschlossen.

Die Abwasserbeseitigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt im Mischsystem mit Anschluss an das zentrale gemeindliche Kanalnetz zur Gruppenkläranlage.

Das anfallende Oberflächenwasser der Zufahrten und Stellplätze als auch die Dachwässer werden über belebte Bodenschichten versickert.

Die Wasserversorgung erfolgt über das zentrale Wasserversorgungsnetz des Zweckverbands Gennach-Hühnerbach-Gruppe und ist gesichert.

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der LEW gesichert.

### **4.3 Altlasten**

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31. März 2004, aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Es liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor.

Das Niederschlagswasser ist vorrangig auf den Grundstücken zu versickern.

## **5. Planungsziel und Planungskonzept**

### **5.1 Ortsplanerisches Konzept**

Im Geltungsbereich befindet sich eine große Anzahl erhaltenswerter baulicher Anlagen, die im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und das Landschaftsbild des Ortsteils Mauerstetten prägen und von städtebaulicher Bedeutung sind (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).



Der gesamte Geltungsbereich ist fast zur Gänze bebaut. Lediglich im Bereich der Fl.Nr. 147 TF, Weiherstraße 7, Fl.Nr. 88, Weiherstraße 5 und Fl.Nr. 78 Hausener Straße 33 sind noch große Flächen unbebaut bzw. noch keiner Nachverdichtung unterworfen. Es herrscht eine überwiegend dörfliche Struktur mit Hofstellen, ortsbildprägenden Gebäuden und kleineren gewerblichen Betrieben vor.

Die Bebauung ist gemäß den dörflichen Strukturen im Ortskern dicht bis locker strukturiert.

Der bislang rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1998 „Dorfgebiet E2“ weist eine Geltungsbereichsgröße von ca. 222.000 m<sup>2</sup> auf.

Im momentan noch rechtswirksamen Bebauungsplan aus dem Jahr 1998 wurden enge Baufenster um die Bestandsgebäude festgesetzt und die maximale Anzahl der Wohneinheiten für Althofstellen und deren angegliederte Restgrundstücke je Flurstück verbindlich angegeben. Bei den Althofstellen wurden die zulässigen Wohneinheiten in das Verhältnis zum m<sup>3</sup> umbauten Raum festgesetzt und in Tabelle 4.4.1 der Begründung zum Urbebauungsplan entsprechend definiert.

Für die Restgrundstücke bzw. Baulücken wurden die Grundstücksgrößen als Bezugseinheit herangezogen.

Grundsätzlich galt, dass die Althofstellen vorrangig zu entwickeln sind und erst im Anschluss daran eine weitere Bebauung zulässig wurde.

Die höchst zulässige Anzahl von Wohneinheiten im Geltungsbereich wurde auf 6 Wohneinheiten begrenzt.

Im Laufe der letzten 5 - 10 Jahre hat sich jedoch herausgestellt, dass die damaligen Festsetzungen nicht mehr zu realisieren sind und auf Grund geänderter gesetzlicher Vorgaben (Novellierung des BauGB, der BauNVO und der BayBO) bzw. der immer stärker werdenden Forderung zur Nachverdichtung der Innenbereiche neue Regelungen erforderlich wurden.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat Mauerstetten die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Dorfgebiet E2“ beschlossen, um je nach der gegebenen Situation zielgerichtete Festsetzungen zu treffen.

Als Regulativ zur Ermittlung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten wurden Baufenster eingetragen, die notwendige Anzahl der Stellplätze festgesetzt, mit der Maßgabe, dass nach der 4. Wohneinheit eine Tiefgaragenpflicht besteht, sowie die Festsetzung einer höchst zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) vorgegeben.

Diese Vorgehensweise wurde anhand von mehreren Fallbeispielen diskutiert und liegt nun der 3. Änderung des Bebauungsplanes zu Grunde.

## **5.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht, da es sich um eine Überplanung eines bestehenden Ortsteils handelt und hier nur Regelungen zum Erhalt der dörflichen Struktur getroffen werden.

## **5.3 Art der baulichen Nutzung**

Ausgewiesene Teilbereiche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt. Weitere Festsetzungen erfolgen nicht und werden durch den jeweiligen Gebietscharakter im Rahmen des § 34 geregelt.

Die in der BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.

Die Zulässigkeit vorgenannter Betriebe würde zu Konfliktsituationen führen und der dörflichen Struktur entgegenstehen. Die Gemeinde will solchen Entwicklungen entgegenwirken, indem sie diese Betriebsformen ausschließt.

## **5.4 Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten**

Das Maß der Nutzung im Geltungsbereich regelt sich nach § 34 BauGB, in Verbindung mit festgesetzten Baugrenzen und einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ).

Im Geltungsbereich der 3. Änderung sind kaum noch aktive landwirtschaftliche Hofstellen und nur einzelne Althofstellen vorhanden.

Es existieren jedoch etliche Leerstände ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude.

Im Planbereich finden sich die unterschiedlichsten Grundstücksgrößen. Dadurch ist eine Festsetzung einer Verhältniszahl (z.B. je angefangen ... m<sup>2</sup> ist eine Wohneinheit zulässig) im Sinne des Gleichbehandlungsprinzips nicht umsetzbar und auch gemäß gesetzlicher Vorgabe nur dann möglich wenn die Anzahl der Wohneinheiten dem jeweiligen Grundstück zugeordnet ist.

Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat entschlossen keine maximale Anzahl der Wohneinheiten durch die Schaffung einer Verhältniszahl festzulegen, sondern durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 die Baumassen zu regeln.

Um das Ziel einer maßvollen Nachverdichtung zu erreichen, insbesondere bei der anstehenden Stellplatzproblematik, wurde zudem festgelegt, dass gemäß § 19 Abs. 4 eine Überschreitung von 60% für die in § 19 Abs. 4 genannten Anlagen zuzulassen. Dies begründet sich dahingehend, dass bereits eine entsprechende Versiegelung bzw. Bebauung innerhalb des Ortskerns vorhanden ist. Zur Entscheidungsfindung hat sich der Gemeinderat deshalb anhand mehrerer Fallbeispiele innerhalb des Geltungsbereiches zu dieser Festsetzung entschieden.

Ein weitergehendes Regulativ stellt die Festsetzung der notwendigen Stellplätze dar, insbesondere die Forderung zu einer Tiefgaragenpflicht ab der 5. Wohneinheit.

Ohne hier eingreifende Regelungen würden aus manchen Leerständen "Wohnblöcke" werden, was zu einem völligen Verlust der gewachsenen Ortsstruktur führen würde.

Die gewerblichen Nutzungsanteile sollen sich gemäß dem Bedarf selbst regeln.

Zum Ausschluss von sogenannten Tiny-Häusern wurde zusätzlich eine Mindestgröße für die Bruttogrundfläche von Einzelhäusern festgesetzt, da diese Wohnformen im Ortskern das geprägte Ortsbild erheblich stören würden.

Zur Sicherung der ortsbildprägenden Gebäude wurde im Bereich der Nutzungsschablone 1 eine Bauweise mit zwei Vollgeschoßen zwingend festgesetzt und durch die Definition eines maximalen Wandhöhenbereiches festgeschrieben.

Auf Grund der gegebenen Dachneigungen kann sich im Einzelfall ein drittes Vollgeschoß im Dachgeschoss ergeben. Dies wurde in diesem Bereich für zulässig angesehen. Um hier rechtssichere Planungen generieren zu können wurde als Bezugsgröße für die vorgenannte Wandhöhenfestsetzung eine maximale Oberkante des fertigen Fußbodens ü.NN festgesetzt.

Im Bereich der Nutzungsschablone 2 und 2a sind maximal zwei Vollgeschoße zugelassen, da es sich hierbei um weniger sensible Bereiche des Ortskerns handelt und diese Bereiche bereits durch zweigeschossige Bebauungen geprägt sind.

Die Wandhöhen in diesem Bereich regeln sich nach § 34 BauGB.

## **5.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen, Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen regeln sich nach dem § 34 des BauGB.

Um bei der teilweise historisch engen Gebäudestellung einen Ersatzbau oder einen Umbau zu ermöglichen, wurde bei grenznahen oder grenzständigen Gebäuden an den historischen Kanten eine Baulinie festgesetzt. Die übrigen Grundstücke wurden mit Baugrenzen versehen. Diese soll sicherstellen, dass auch weiterhin bei Um- und Ersatzbauten das historisch gewachsene Ortsbild erhalten bleibt.

Um jedoch an besonders kritischen Stellen Konflikte zu vermeiden, wurde bezüglich der Baulinien eine Toleranz von +/- 1,0 m festgesetzt.

Da die Baugrenzen in der Regel auf Grund der vorherrschenden städtebaulichen Situation eng gefasst wurden, um die bestehenden Gebäudestrukturen festzuschreiben, war es notwendig eine Überschreitungsmöglichkeit für Balkone zu schaffen. Im Bereich der ortsbildprägenden Gebäude sind zwar wenige Balkone vorhanden, da aber das Ziel einer maßvollen Nachverdichtung nur durch eine attraktive Um- bzw. Neuplanung funktioniert, soll die Schaffung solcher Bauteile dennoch ermöglicht werden.

Grundsätzlich sind im Bereich der Nutzungsschablone 1 und 2 nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zugelassen, um das gewachsene Ortsbild nicht durch andere Gebäudetypen

pen wie Reihenhäuser zu stören. Im Bereich der Nutzungsschablone 2a wurden die bereits existierenden Reihenhausbauungen festgeschrieben.

Um bei Ersatzbauten das historische Ortsbild beizubehalten wurden im Geltungsbe-  
reich die Firstrichtungen zwingend festgesetzt. Lediglich in Randbereichen oder Ge-  
bieten ohne historischen Bezug wurde eine variable Firstrichtung zugelassen.

Die gestalterischen Festsetzungen zu Quergiebeln und Wiederkehren wurden aus  
der Urfassung übernommen, da sich diese in der Vergangenheit bewährt haben.

Um ortsbildstörende kleinteilige Bauungen auszuschließen wurde eine Mindest-  
größe der Baugrundstücke festgesetzt.

Da die Gemeinde Mauerstetten keine eigene Abstandsflächensatzung erlassen hat  
sind die Regelungen des Art. 6 der BayBO zu beachten.

## **5.6 Gestalterische Festsetzungen, Dachform**

Unter § 2 Abs. 6 des Textteils sind gestalterische Festsetzungen verankert, die zum  
Teil bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan „Dorfgebiet E2“ verankert waren. Diese  
wurden durch den Gemeinderat modifiziert und den heutigen Gegebenheiten ange-  
passt.

Im Einzelnen wurden die Dachform und die Dachneigungen geregelt, um die im Ort  
vorherrschenden Dachneigungen festzuschreiben und ortsbilduntypische Dachfor-  
men und Neigungen auszuschließen.

Wesentliches Merkmal des Ortskerns Mauerstetten sind die festgesetzten ortsbild-  
prägenden Gebäude.

Unter 6.1 der gestalterischen Festsetzungen wurde deshalb festgelegt, dass diese in  
ihrem äußeren Erscheinungsbild im Falle von Um- bzw. Ersatzbauten wieder herzu-  
stellen sind. Entgegen des Urbebauungsplanes, in dem noch Schaugiebel und Holz-  
verkleidungen explizit im Planteil festgesetzt waren, erschien dieser Weg zielführen-  
der, zumal durch diese Festsetzung ein gewisser planerischer Spielraum verbleibt.

## **5.7 Garagen / Stellplätze**

Die Stellplätze sind auf dem betreffenden Baugrundstück nachzuweisen.

Unter 5.6 der textlichen Festsetzungen hat sich der Gemeinderat auf einen Stell-  
platzschlüssel geeinigt, der die tatsächliche Situation im Ortskern widerspiegelt.  
Wesentlich hierbei ist die Festlegung, dass ab der 5. Wohneinheit eine Tiefgarage zu  
errichten ist.

Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass keine ausufernden oberirdischen Stellplät-  
ze oder Garagenbauten auf den Grundstücken entstehen. So sind z.B. gemäß Fest-  
setzung 5.6 für 4 Wohneinheiten mindestens 4 Garagen, 4 Stellplätze sowie 2 Besu-  
cherstellplätze auf den Grundstücken zu errichten. Der Flächenverbrauch eines ober-  
irdischen Stellplatzes beträgt mit Zufahrtsbereich ca. 20 m<sup>2</sup> bei Garagen ca. 28 m<sup>2</sup>.  
Somit wäre ein Flächenverbrauch von ca. 250 m<sup>2</sup> für diese Anlagen notwendig.

Ein wesentlicher Faktor der Bebauungsplanänderung ist der Gedanke der innerörtlichen Nachverdichtung ohne Beschränkung von Wohneinheiten. Aus diesem Grund ist es aus Sicht der Gemeinde notwendig diese Festsetzung zur Tiefgaragenpflicht zu verankern, um eine ortsbildverträgliche Parkraumbewirtschaftung der einzelnen Grundstücke zu gewährleisten.

Um ein Ausufer von Grundstückszufahrten bzw. Stellplätzen entlang der Erschließungsstraßen zu vermeiden, wurde festgelegt, dass je Grundstück nur eine Zufahrt je 40 m angrenzender Grundstücksgrenzlänge errichtet werden darf. Diese Festsetzung stützt den Planungsansatz keine Stellplätze entlang der Erschließungsstraßen zuzulassen, da dies sich störend auf das Ortsbild auswirken würde. Da sich jedoch im Geltungsbereich mehrere größere Grundstücke befinden ist es zielführend bei gewissen Längen (hier 40 m) auch weitere Zufahrten zuzulassen. Dies ermöglicht einen zusätzlichen planerischen Spielraum.

Im Weiteren ist davon auszugehen, dass auch Garagen in die Bestands- bzw. Ersatzbauten eingeplant werden können. Hierfür ist es notwendig eine eigene Regelung zu treffen (siehe 5.2 Satz 2).

## **5.8 Einzäunungen / Einfriedungen**

Um im Bereich der Einzäunungen ein einheitliches Ortsbild gewährleisten zu können wurde vom Gemeinderat zu diesem Punkt eine detaillierte Regelung vorgenommen.

In den vergangenen Jahren hat das Bewusstsein darüber den eigenen Garten als erweiterten Wohnraum wahrzunehmen und zu nutzen stetig zugenommen; gleichzeitig mit der intensiveren Nutzung des Freiraums als Aufenthaltsraum ist der Wunsch nach einer Sichtbeschränkung in diesen persönlichen Raum gewachsen. Diesem Wunsch kann jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht nachgegangen werden, da die Errichtung solcher Bauteile den Charakter des Ortsbildes nachhaltig beeinträchtigen würden. Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat entschlossen diese Sichtschutzeinrichtungen auszuschließen.

## **5.9 Grünordnung**

Durch die Überplanung des bestehenden Bebauungsplanes „Dorfgebiet E2“, bei der etwaige Lückenschließungen nach dem § 34 des BauGB behandelt werden, ist keine zu erwartende Belastung für die Schutzgüter Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Menschen gegeben.

Durch die Überplanung des Gebietes mit einem „einfachen“ Bebauungsplan werden keine Eingriffe in die Ausgangssituation getätigt. Eine Bewertung künftiger Bauflächen ist deshalb auch nicht vorzunehmen, da diese sich nach dem § 34 des BauGB richten und im Vorfeld nicht abgeschätzt werden können.

Es wurde eine Verhältniszahl festgesetzt (je 500 m<sup>2</sup> ist ein Baum zu pflanzen), die ein Mindestmaß an Pflanzgebot gewährleisten soll.

Besonderes Augenmerk wurde auf die Pflanzung von Laubbäumen (gem. Pflanzliste) gelegt, um nicht standortgerechte Pflanzungen ausschließen zu können.

## Artenschutzrechtliche Untersuchung

Da es sich bei dem einfachen Bebauungsplan um die Überplanung bebauter Flächen handelt und derzeit kein zusätzliches Baurecht geschaffen wird, ist davon auszugehen, dass die im Gebiet befindliche Besiedelung durch Fledermäuse, Eulen oder Schwalben ungestört bleibt.

Tiefergehende Untersuchungen hierzu sind in den Bauanträgen zu den einzelnen Bauvorhaben vorzunehmen und im Genehmigungsverfahren zu prüfen.

### **5.10 Gewerbliche Nutzung, Schaufenster und Werbeanlagen**

Unter Punkt 10 der textlichen Festsetzungen wurden noch gestalterische Festsetzungen zur Ausbildung von Schaufenstern und Werbeanlagen aufgenommen.

Auch wenn bei dem eher überschaubaren Geltungsbereich die Ansiedlung von einer Vielzahl von Gewerbebetrieben kaum zu erwarten ist, sind diese jedoch in dem ausgewiesenen Dorfgebiet zulässig.

Der Gemeinderat war deshalb der Auffassung, dass ein Mindestmaß an Regelungen notwendig ist um den dörflichen Charakter zu erhalten.

### **5.11 Lagern, Abstellen, etc.**

Da in der Vergangenheit auf Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches ein gewisser „Wildwuchs“ von Lagern und Abstellbereichen entstanden ist, die das Ortsbild beeinträchtigen, war der Gemeinderat der Auffassung ein gewisses Maß an Festsetzung hierzu zu treffen, um ein weiteres Ausufern zu verhindern.

## **6. Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung**

### **6.1 Grundwasser**

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4

WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

## **6.2 Altlastenverdachtsflächen**

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

## **6.3 Abwasserentsorgung**

### **6.3.1 Häusliches Schmutzwasser**

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Mischsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

### **6.3.2 Industrieabwasser**

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde Wielenbach) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

### **6.3.3 Niederschlagswasserbeseitigung**

Eine flächenhafte Versickerung über eine naturnah gestaltete Sickermulde oder ein Sickerbecken ist dabei gegenüber einer punkt- oder linienförmigen Versickerung z.B. mittels Rigolen vorzuziehen.

Gemeinde Mauerstetten,

Armin Holderried  
1. Bürgermeister