



GEMEINDE MAUERSTETTEN

3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 9 „RAINHARDSTAL“

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den
Geändert
Endfassung vom

05.12.2024

Städtebaulicher Teil

**ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER & PARTNER
Architektur + Stadtplanung**
An der Leithe 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/933700
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben	3
2.1	Landesplanung	3
2.2	Regionalplanung	4
2.3	Flächennutzungsplan (FNP)	5
2.4	Städtebaulicher Rahmenplan	5
2.5	Denkmalschutz	5
2.6	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	5
3.	Verfahren	6
4.	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	6
4.1	Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung	6
4.2	Erschließung	7
4.3	Altlasten	7
5.	Planungsziel und Planungskonzept	7
5.1	Ortsplanerisches Konzept	7
5.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	8
5.3	Art der baulichen Nutzung	8
5.4	Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten	8
5.5	Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien	8
5.6	Garagen / Stellplätze / Nebengebäude	8
5.7	Grünordnung	9
5.8	Gewerbliche Nutzung, Schaufenster und Werbeanlagen	9
5.9	Lagern, Abstellen	9
6.	Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung	10
6.1	Grundwasser	10
6.2	Altlastenverdachtsflächen	10
6.3	Abwasserentsorgung	10
6.3.1	Häusliches Schmutzwasser	10
6.3.2	Niederschlagswasserbeseitigung	10

1. Planungsanlass

Am 05.12.2024 hat der Gemeinderat der Gemeinde Mauerstetten die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Rainhardstal“ beschlossen.

Grund hierfür war die Vorlage eines Baukonzepts des Eigentümers der Fl.Nr. 423 zur Bebauung der zurzeit noch nicht bebauten Teilfläche der Fl.Nr. 423 und der damit verbundenen Überschreitung und Abweichung zu den bisherigen planerischen und textlichen Festsetzungen. Im Zuge einer maßvollen und zeitgemäßen innerörtlichen Nachverdichtung soll der Bebauungsplan Nr.9 „Rainhardstal“ in diesem Teilbereich geändert werden.

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 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Rainhardstal“ von Mauerstetten und den damit verbundenen Regelungen von Wohneinheiten, wird den vorgeannten Zielen Rechnung getragen.

2.2 Regionalplanung

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

1 Siedlungsstruktur

1.1 (G)

Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.

1.3 (Z)

Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.



Quelle Bayernatlas ohne Maßstab

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Rainhardstal“ von Mauerstetten 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 5 Änderungen des Flächennutzungsplanes statt.

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche (W) eingetragen.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Rainhardstal“ 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 keine Baudenkmäler oder Bodendenkmäler.

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.

2.6 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich befinden sich keine Biotope und sonstige naturschutzrechtliche Gebiete.

3. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder...

Der vorliegenden Änderung des Bebauungsplan Nr.9 „Rainhardstal“ liegen aktuelle Planungen des Grundstückseigentümers aus dem Jahr 2024 vor. Die Größe des Geltungsbereichs liegt bei ca. 2.056 m². Gegenüber der ursprünglich als Höchstgrenze festgesetzten GRZ von 0,30 entsteht in der vorliegenden Fassung und der nun festgesetzten GRZ von 0,40 mit zulässiger Überschreitung nach §19 Abs. 4 BauNVO eine moderate Nachverdichtung von ca. 103 m² im Geltungsbereich. Die in der 2.Änderung des Bebauungsplan Nr. 9 Rainhardstal festgesetzte GFZ in Höhe von 0,50 wird auf 0,60 erhöht.

Aufgrund der Mehrung der Änderungen des Bebauungsplans, hat sich der Gemeinderat dafür entschlossen, diese in der vorliegenden Änderung zusammenzufügen, um nicht zuletzt auch den Verwaltungsaufwand bei der Prüfung zu minimieren.

4. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

4.1 Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Flächengröße von ca. 2.056 m².

Das Planungsgebiet ist nicht bebaut.

Das Gebiet wird im südwestlichen durch Wohnbebauung und im Westen und Osten durch Straßen (Rainhardstal / Dösinger Weg) begrenzt. Das Gelände weist ein Nord-Süd-Gefälle von etwa 1,0 m auf. In Ost-West-Richtung beträgt das Gefälle ca. 3,0m.

4.2 Erschließung

Das Planungsgebiet ist erschlossen.

Die Abwasserbeseitigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt im Mischsystem mit Anschluss an das zentrale gemeindliche Kanalnetz zur Gruppenkläranlage. Der Hauptsammler führt in der Nähe des Plangebietes vorbei.

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

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine unbebaute innerörtliche Fläche, die bereits im bestehenden Bebauungsplan Nr. 9 „Reinhardstal“ enthalten ist.

Der restliche Geltungsbereich der rechtswirksamen Fassung ist zur Gänze bebaut. Es herrscht eine überwiegend dörfliche Struktur mit Wohngebäuden vor.

Die Bebauung ist gemäß den dörflichen Strukturen locker strukturiert.

Im Laufe der letzten Jahren hat sich jedoch herausgestellt, dass die damaligen Festsetzungen nicht zeitgemäß 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.

Auf Grund der topografischen Entwicklung des Geltungsbereichs sind zudem zusätzliche Festsetzungen notwendig.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat Mauerstetten die Änderung des Bebauungsplans „Reinhardstal“ beschlossen, um je nach der gegebenen Situation zielgerichtete Festsetzungen zu treffen.

5.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht, da es sich um eine Bebauungsplanänderung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans handelt.

5.3 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Ziff. 3 - 5 sind nicht zugelassen.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung im Geltungsbereich regelt sich nach Anzahl der Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse, der zulässigen Oberkante des Fertigfußbodens, mit festgesetzten Baugrenzen und einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl.

Im Geltungsbereich der Änderung sind keine aktiven landwirtschaftlichen Hofstellen und Althofstellen vorhanden.

5.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen regeln sich nach der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ).

Die Baugrenzen wurden großzügig um das Baufeld gefasst um auch langfristig etwaige geringfügige Anbauten zu ermöglichen.

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

5.6 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude

Die Stellplätze sind auf dem betreffenden Baugrundstück nachzuweisen.

Die Gemeinde Mauerstetten hat in der Sitzung vom 25.05.2023 die Satzung über die Herstellung, Bereithaltung und Gestaltung von Stellplätzen und Garagen der Gemeinde Mauerstetten beschlossen. Diese ist in Ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung anzuwenden.

5.7 Grünordnung

Es wurde eine Verhältniszahl festgesetzt (je 500 m² ist ein Baum zu pflanzen) der 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 eines rechtskräftigen Bebauungsplan in einem eng bebauten innerörtlichen Bereich handelt und der Bebauungsplan nur im Sinne der innerörtlichen Nachverdichtung geändert wird, ist davon auszugehen, dass die im Gebiet befindliche Besiedelung durch Fledermäuse, Eulen oder Schwalben ungestört bleibt.

5.8 Gewerbliche Nutzung, Schaufenster und Werbeanlagen

Unter Punkt 12 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 allgemeinen Wohngebiet zulässig.

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

5.9 Lagern, Abstellen, etc.

Da in der Vergangenheit auf Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches ein gewisser „Wildwuchs“ von Lager 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 Ostallgäu 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.

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 Niederschlagswasserbeseitigung

Anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigte Flächen, ist auf dem Grundstück über großflächige Versickerungsanlagen zu versickern und darf nur mittels Notüberlauf und gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Niederschlagsspitzen sind auf dem Grundstück zu puffern und ebenfalls nur gedrosselt über einen Notüberlauf in den Mischwasserkanal einzuleiten.

Gemeinde Mauerstetten,

Manfred Höbel
Zweiter Bürgermeister