

Gemeinde Mauerstetten
Landkreis Ostallgäu



Bedarfsanalyse zum
Bebauungsplan
„Pauluswiese“
gemäß § 13b BauGB

i. d. Fassung vom 27.01.2021

- Textliche Analyse

Auftraggeber: Gemeinde Mauerstetten Kirchplatz 4 87665 Mauerstetten	Tel.: 08341.90937.0 Fax: 08341.90937.20 E-Mail: info@mauerstetten.bayern.de
Planung Städtebaulicher Teil: abtplan - büro für kommunale entwicklung Thomas Haag, M.A. Architekt Stadtplaner Hirschzellerstraße 8, 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: Info@abtplan.de

Textliche Analyse

1. Lage des Plangebietes und Veranlassung der Alternativenprüfung

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am westlichen Ortsrand von Mauerstetten, östlich des Unterangerwegs und nördlich des alten Bahndamms. Es umfasst das Grundstück mit der Fl. Nr. 876, Gemarkung Mauerstetten.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,4 ha auf. Da durch die gegenständliche Bauleitplanung ein Neubaugebiet ermöglicht werden soll, wird die gegenständliche Bedarfsanalyse durchgeführt, um zu ermitteln, inwieweit die Ausweisung des Baugebietes in diesem Umfang notwendig bzw. gerechtfertigt ist.

2. Methodik

Es werden Daten zur Bevölkerungsentwicklung Mauerstettens in den vergangenen zehn Jahren sowie Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung bis 2031 herangezogen. Darüber hinaus wird die bauleitplanerische Tätigkeit der Gemeinde in den vergangenen 10 Jahren aufgezeigt sowie eine Einschätzung über Bauanfragen beigefügt. Daraus wird der Bedarf für ein weiteres Baugebiet, den gegenständlichen Bebauungsplan „Pauluswiese“, ermittelt.

3. Bedarfsanalyse

3.1 Bevölkerungsentwicklung der letzten zehn Jahre

Gemäß Statistik kommunal 2019 für die Gemeinde Mauerstetten und der Internetseite www.statistik.bayern.de stellt sich die Bevölkerungsentwicklung Mauerstettens seit 2009 wie folgt dar:

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr	
		Anzahl	%
2009	3.027	40	1,3
2010	3.041	14	0,5
2011	3.033	- 8	- 0,3
2012	2.980	- 53	-1,7
2013	3.019	39	1,3
2014	3.057	38	1,3
2015	3.113	56	1,8
2016	3.109	- 4	- 0,1
2017	3.114	5	0,2
2018	3.154	40	1,3
2019	3.173	19	0,6
30.09.2020	3.184		

3.2 Bevölkerungsvorausberechnung bis 2031

Gemäß dem Demographie-Spiegel Bayern für die Gemeinde Mauerstetten ist bis zum Jahr 2031 folgende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Die Werte der Jahre 2018 bis 2031 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet. Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt:

Bevölkerungsstand am 31.12....	Personen insgesamt	Davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2017	3.114	585	1.830	699
2018	3.150	600	1.850	710
2019	3.160	600	1.850	710
2020	3.160	600	1.850	710
2021	3.160	600	1.850	710
2022	3.150	600	1.840	710
2023	3.150	600	1.820	720
2024	3.150	600	1.810	730
2025	3.140	610	1.790	740
2026	3.140	610	1.780	750
2027	3.140	610	1.770	760
2028	3.130	610	1.740	780
2029	3.130	620	1.710	800
2030	3.130	630	1.690	810
2031	3.120	630	1.660	840

3.3 Bebauungspläne der vergangenen zehn Jahre

In den vergangenen zehn Jahren wurde in Mauerstetten ein Bebauungsplan aufgestellt. Es handelt sich um den Bebauungsplan „Dorfanger“ mit ca. 60 Bauplätzen. Dessen rechtsverbindliche Bekanntmachung erfolgte am 16.07.2012. Der Bebauungsplan Dorfanger ist untenstehend unmaßstäblich dargestellt. Die gegenständliche Bauleitplanung „Pauluswiese“ schließt im Norden an den Bebauungsplan Dorfanger an. Die genannte Wiese ist zu großen Teilen auf der untenstehenden Planzeichnung zu sehen.



Abbildung 1: Bebauungsplan "Dorfanger", nördlich des Geltungsbereiches die Freifläche des Bebauungsplanes "Pauluswiese", unmaßstäblich

3.4 Anfragen für Bauplätze / gewünschte Art und Größe der Wohnungen

Nach Angaben der Gemeinde Mauerstetten haben sich in den vergangenen zwei bis drei Jahren ca. 50 bis 100 Personen für einen Bauplatz beworben. Bezüglich der Art und Größe der Wohnungen, die die Interessenten zu bauen wünschen, kann keine Aussage getroffen werden.

4. Zusammenfassung

Die Gemeinde Mauerstetten verzeichnet in den vergangenen zehn Jahren einen stetigen Anstieg der Bevölkerung. Zwar kam es in den Jahren 2021 und 2013 zu einem Rückgang der Bevölkerungszahl. Dem steht jedoch seitdem ein deutlicher Anstieg mit Zuwachsraten von teils 1,3 bis 1,8 Prozent gegenüber. Für die weitere Bevölkerungsentwicklung bis 2031 wird zunächst von gleichbleibenden Zahlen von 3.160 Einwohnern ausgegangen. Diese sinken ab 2022 voraussichtlich leicht, um etwa 10 Personen alle paar Jahre. Dabei verringert sich vor allem die Zahl der Erwachsenen bis 65 Jahren. Bei Kindern und Jugendlichen bis 18 Jahren und Personen über 65 Jahren wird von einem kontinuierlichen Anstieg der Personenzahlen ausgegangen. Die letzte Bauleitplanung in der Gemeinde Mauerstetten und auch die einzige in den vergangenen zehn Jahren war der Bebauungsplan „Dorfanger“. Dieser schuf etwa 60 Bauplätze und erlangte 2012 Rechtsgültigkeit. Das Plangebiet „Dorfanger“ ist jetzt weitgehend bebaut. Der gegenständliche Bebauungsplan Pauluswiese grenzt nördlich an den Bebauungsplan „Dorfanger“ an und schließt an dieser Stelle den Ortsrand von Mauerstetten ab. In den vergangenen zwei bis drei Jahren sind nach Angaben der Gemeinde von 50 bis 100 Personen Anfragen für Bauplätze eingegangen.

Angesichts der hohen Zahl an Bauwilligen, der langen Zeit seit der Ausweisung des letzten Bebauungsplanes vor acht Jahren, dessen vollständig erfolgter Bebauung, des Anstiegs der Bevölkerung in den vergangenen Jahren sowie der kaum rückläufigen prognostizierten Bevölkerungsentwicklung in den kommenden Jahren kann davon ausgegangen werden, dass die gegenständliche Bauleitplanung mit ca. 20 Bauplätzen konkreten Bedarf deckt und damit gerechtfertigt ist.