

Gemeinde Stöten a. A.
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan Nr. 1 „Im Gries“, 2. Änderung
gemäß § 13a BauGB

Entwurf
i. d. F. vom 09.12.2020

Inhalt:

Satzung
Begründung

Auftraggeber Gemeinde Stöten am Auerberg Füssener Straße 11 87675 Stöten	Tel.: 08349.9204.0 Fax: 08349.9204.20 E-Mail: info@stoetten.de
Planung städtebaulicher Teil abtplan - büro für kommunale entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

Satzung der Gemeinde Stötten a. A. für den Bebauungsplan Nr. 1 „Im Gries“, 2. Änderung gemäß § 13a BauGB

Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Stötten a. A. folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 1 „Im Gries“ und liegt am nördlichen Rand des Ortes Stötten a.A.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 6,11 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 09.12.2020. Der Satzung ist eine Begründung, ebenfalls in der Fassung vom 09.12.2020 beigefügt.

§ 3 Umfang der Änderungen

3.1. Es ändert sich im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 1 „Im Gries“ lediglich nachfolgende textliche Festsetzung:

- Der § 2 Nr. 3 der Satzung lautet im ursprünglichen Plan wie folgt:
„Die Anzahl der Wohnungen wird auf zwei Wohnungen der Bezeichnung I D und bei II-geschoßiger Bebauung auf 3 Wohnungen pro Wohngebäude, wobei eine Doppelhaushälfte als ein Wohngebäude zählt, entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB begrenzt. Anstelle einer Wohneinheit können bis zu zwei Ferienwohnungen oder drei Gästezimmer eingerichtet werden, sofern eine Vermietung auf Dauer an einen wechselnden Personenkreis sichergestellt ist.“
dies wird ersetzt durch nachfolgende Passage:
Die Anzahl der Wohnungen wird auf vier Wohneinheiten pro Wohngebäude, wobei eine Doppelhaushälfte als ein Wohngebäude zählt, entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB begrenzt. Anstelle einer Wohneinheit können bis zu zwei Ferienwohnungen oder drei Gästezimmer eingerichtet werden, sofern eine Vermietung auf Dauer an einen wechselnden Personenkreis sichergestellt ist.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Im Gries“, 2. Änderung gemäß § 13a BauGB, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 09.12.2020, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stötten a. A., den

Ralf Grube, Erster Bürgermeister

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 1 „Im Gries“ und liegt am nördlichen Rand des Ortes Stötten a.A.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 6,11 ha auf. Die genaue Lage des Plangebietes ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen (siehe auch Abbildung 1).

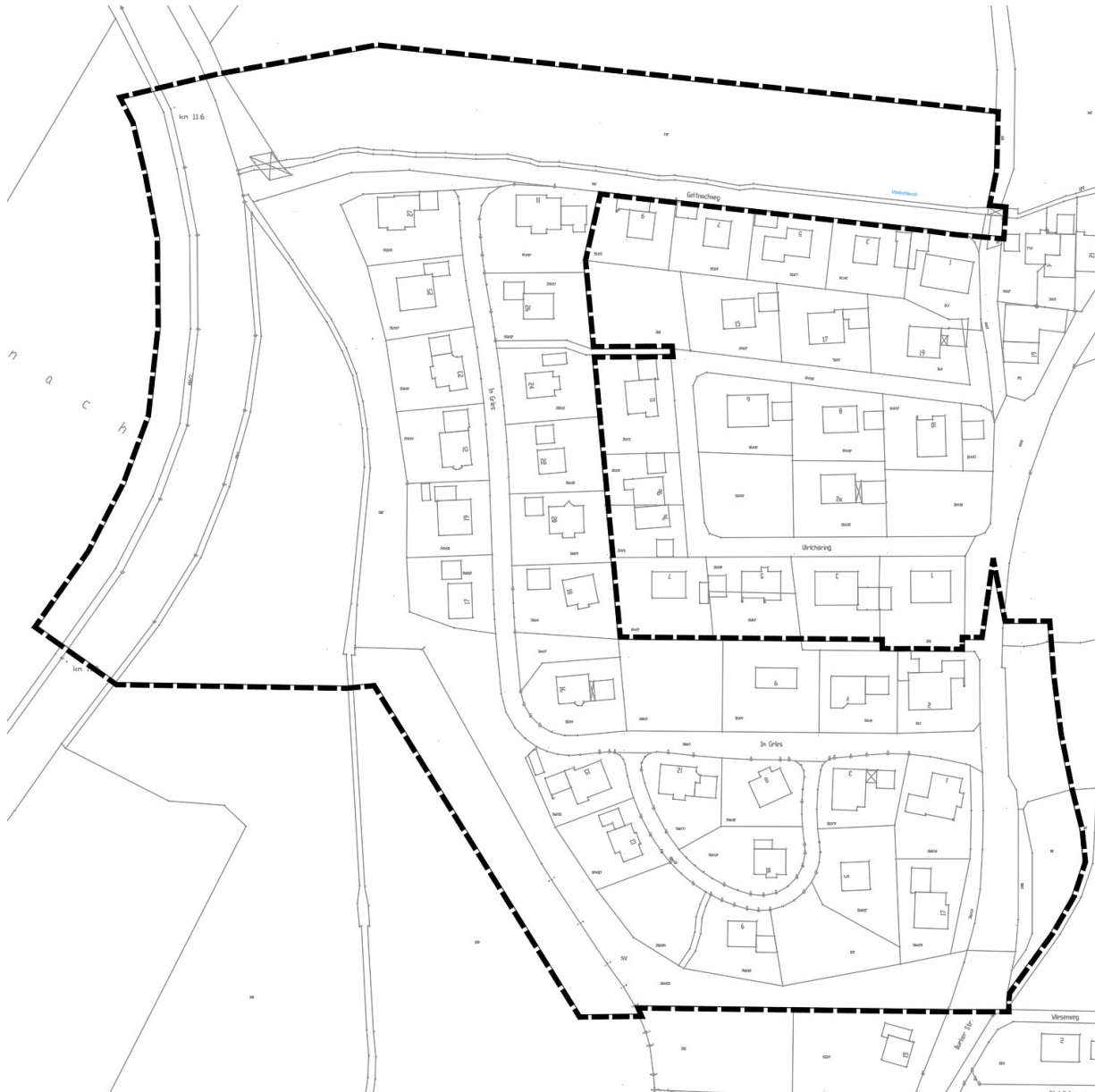


Abbildung 1: Lageplan der gegenständlichen Bauleitplanung, unmaßstäblich

2. Veranlassung

2.1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Stötten am Auerberg hat sich für die gegenständliche Änderung des Bebauungsplanes entschieden. Durch die Erhöhung der Wohneinheiten im Plangebiet soll teils auf eine geänderte Wohnsituation reagiert, teils Möglichkeit zur Nachverdichtung geschaffen werden. Damit soll etwa die Einrichtung von kleinen Wohnungen zur Vermietung geschaffen werden.

3. Veränderungen im Vergleich zum ursprünglichen Plan

Im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 1 „Im Gries“ ändert sich lediglich die Festsetzung zur zulässigen Zahl der Wohnungen. Bisher waren im Bebauungsplan zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig. Künftig sind vier Wohneinheiten möglich.

An der Planzeichnung des ursprünglichen Bebauungsplanes ändert sich nichts.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Stötten a.A. verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet ist darin bereits vollständig als Wohnbaufläche dargestellt, vgl. untenstehende Abbildung 2. Es werden keine neuen Bauplätze geschaffen, sondern lediglich mehr Wohnungen in bereits beplanten Areal zugelassen. Daher ist eine Flächennutzungsplanänderung nicht notwendig.

Darüber hinaus wird im Fall der gegenständlichen 2. Änderung das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 gilt:

„Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;“

Die städtebauliche Entwicklung ist hier als gegeben anzusehen, da ein bereits überplanter Bereich lediglich in einzelnen Details geändert wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

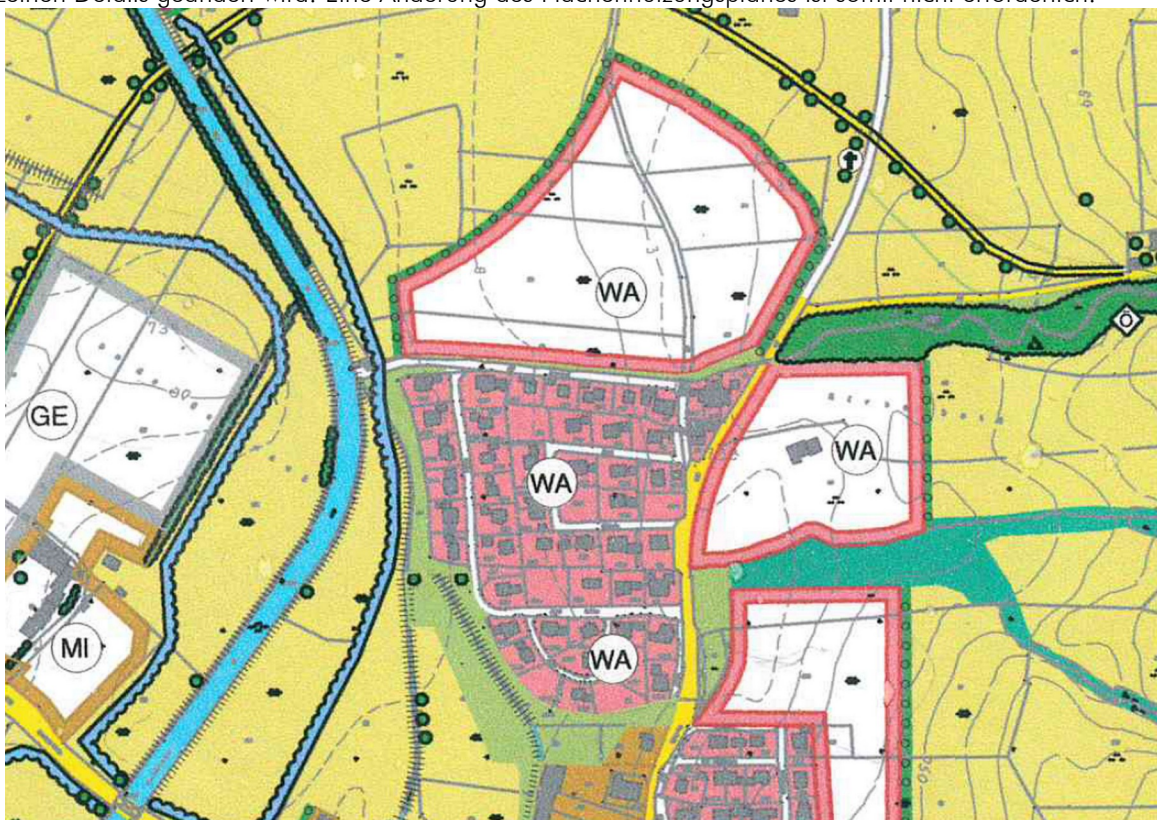


Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stötten a.A., unmaßstäblich

5. Grünordnung / Biotop / Ausgleichsregelung

5.1 Grünordnung

Die bisherige Grünordnung aus dem zugrundeliegenden Bebauungsplan Nr. 1 „Im Gries“ bleibt bestehen. Sie wird durch die gegenständliche Planung auch nicht beeinträchtigt.

5.2 Biotop

Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs finden sich keine Biotop. Östlich des Plangebietes, jenseits der Burker Straße, liegt ein Biotop mit der Teilflächennummer 8230-0278-003, beschrieben als „Von Grünland umgebene und hängig gelegene Gewässerbegleitgehölze bei Dattenried“. Dies ist allerdings weit genug vom Plangebiet entfernt, um eine Beeinträchtigung ausschließen zu können.

5.3 Ausgleichsregelung

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4.

(Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)

6. Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

7. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes findet sich kein Bau- oder Bodendenkmal. Östlich des Geltungsbereichs, jenseits der Burker Straße, findet sich ein Baudenkmal mit der Aktennummer D-7-77-171-2. Dort findet sich eine Hausfigur des hl. Magnus am Anwesen mit der Hausnummer Burker Straße 22. Es ist davon auszugehen, dass die gegenständliche Planung keinerlei Auswirkungen auf dieses Denkmal hat.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen, siehe auch nachfolgende Zitate des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

„Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

8. Energieversorgung / Telekommunikation

Die LEW und die Deutsche Telekom werden am Vorhaben beteiligt.

Kaufbeuren,

Gemeinde Stötten a. A.,

Thomas Haag, Stadtplaner

Ralf Grube, Erster Bürgermeister