



GEMEINDE OSTERZELL

Landkreis Ostallgäu

4. Änderung des Bebauungsplans „Stocken-Nord“

Begründung

zur Planfassung vom 16.02.2021

Projekt-Nr.: 3342.002

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Auftraggeber:

Gemeinde Osterzell

Rottenbacher Str. 27

87662 Osterzell

Telefon: 08345 - 274

Fax: 08345 – 214

E-Mail: info@osterzell.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

Alexandra Finkenzeller, M.Sc. Urbanistik

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Bauleitplanverfahren.....	3
3	Beschreibung des Plangebietes	3
3.1	Lage und bestehende Strukturen im Umfeld des Plangebietes.....	3
3.2	Bestandsstrukturen im Plangebiet	4
4	Übergeordnete Planungen u. planungsrechtliche Voraussetzungen.....	5
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	5
4.2	Regionalplan der Region Allgäu (RP16)	5
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne	6
5	Planungsziele	7
6	Planerisches Konzept und Festsetzungen	7
7	Belange des Denkmalschutzes	9
8	Belange des Klimaschutzes	9
9	Ver- und Entsorgung.....	10

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs, o.M.....	4
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem RP16, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M.	5
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Stocken-Nord“ mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (gestrichelte schwarze Umrandung), o.M.	6
Abb. 3:	Verdeutlichende Abbildung, Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen	8
Abb. 4:	Bodendenkmäler mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs, o.M.	9

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die 4. Änderung des Bebauungsplans „Stocken-Nord“ ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Stocken-Nord“. Die geplante Bebauung soll in zweiter Reihe außerhalb der Baugrenzen zur angrenzenden Staatstraße St2014 nach Süden hin errichtet werden. Nachdem es eine vergleichbare Situation im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans bisher nicht gibt, kann die beabsichtigte Bebauung nur mit Änderung des derzeit geltenden Bebauungsplans ermöglicht werden.

Der Gemeinderat hat daher in seiner Sitzung am 20.01.2021 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans „Stocken-Nord“, betreffend das Grundstück Fl.Nr. 620/1 Gemarkung Osterzell, beschlossen.

2 Bauleitplanverfahren

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13a BauGB, da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² (2,0 ha). Nachdem der räumliche Geltungsbereich der Änderung rund 1.390 m² umfasst, ist die Voraussetzung für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Eingriffe gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor. Ebenfalls bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz).

3 Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld des Plangebietes

Die Gemeinde Osterzell liegt im Landkreis Ostallgäu und ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Westendorf. Der gleichnamige Hauptort ist zugleich Sitz der Gemeindeverwaltung. Osterzell ist über die Staatstraße St2014 an das überörtliche

Straßennetz angebunden. Die Stadt Kaufbeuren ist mit dem Auto in ca. 15 Minuten erreichbar.



Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs, o.M.

Das Plangebiet selbst liegt im Ortsteil Stocken und wird im Süden durch die Staatsstraße St2014 begrenzt. Auf Grund der Innenortslage ist das Gebiet von Bebauung und privaten Gartenflächen umgeben. Die Erschließung des Planbereichs erfolgt von Osten über die Grüntenstraße im Bestand.

3.2 Bestandsstrukturen im Plangebiet

Die Änderung weist eine Größe von ca. 1.390 m² auf. Der Planbereich ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst das Grundstück mit der Fl.Nr. 620/1 Gemarkung Osterzell.

Das Vorhabengebiet war bisher dem unmittelbar nördlich angrenzenden Flurstück 620 zugeordnet und wurde als Gartenfläche genutzt. Der Planbereich ist z.T. mit baulichen Nebenanlagen überbaut.

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Richtlinie) und der Vogelschutzrichtlinie betroffen. Auch werden keine bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiete von der Planung berührt. Weiter liegen innerhalb des Plangebiets keine Biotop nach amtlicher Biotopkartierung vor. Eine Eignung für eine öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung liegt nicht vor. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der St2014 wird aktuell der Neubau eines Geh- und Radweges zwischen den Ortschaften Oberzell und Stocken geplant. Eine Betroffenheit durch die Planung liegt nicht vor.

4 Übergeordnete Planungen u. planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP in der Fassung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 21.02.2018) stuft das Gebiet der Gemeinde Osterzell strukturell als allgemein ländlicher Raum ein.

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“ (G 2.2.5)

3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung [...] ausgerichtet werden.

3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...]

Das Vorhaben ermöglicht eine Nachverdichtung und trägt so den Erfordernissen zum Flächensparen Rechnung. Auf Grund der Geringfügigkeit der Flächeninanspruchnahme und dem konkreten Vorhaben wird von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung ausgegangen.

4.2 Regionalplan der Region Allgäu (RP16)

Gemäß dem Regionalplan der Region Allgäu (RP16 in der Fassung vom 11.01.2007) wird die Gemeinde Osterzell dem allgemein ländlicher Raum zugeordnet.

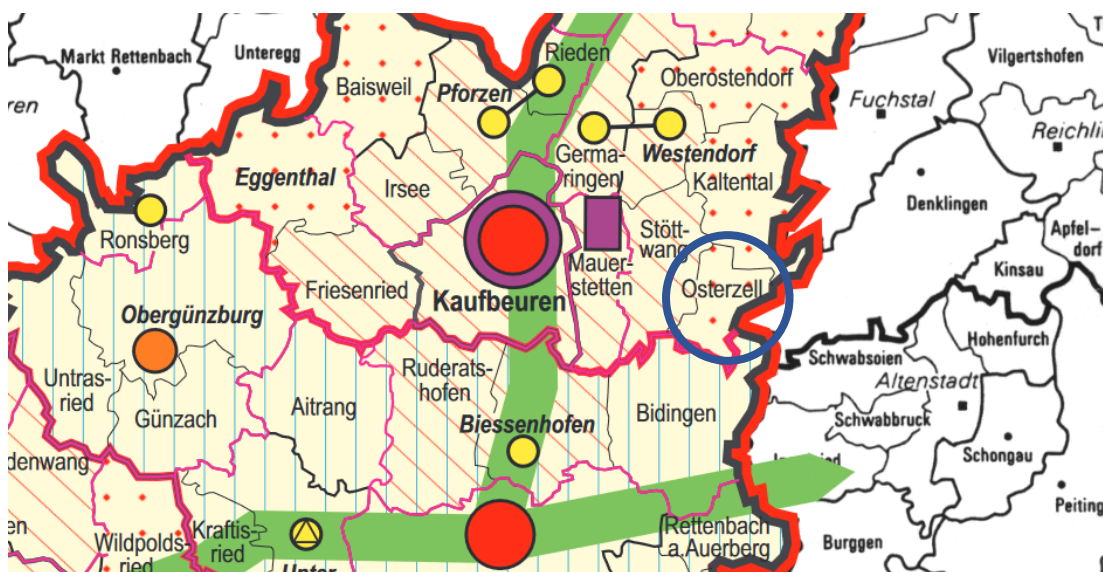


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RP16, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M.

B V 1.3 (Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

B V 1.3 (Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Von einer Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung wird daher ausgegangen.

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Planbereich liegt vollständig im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Stocken-Nord“ einschließlich seiner bisherigen Änderungen. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der Planbereich liegt innerhalb der Wohnbaufläche, jedoch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Stocken-Nord“ mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (gestrichelte schwarze Umrandung), o.M.

Mit der vorliegenden Änderung wird der rechtskräftige Bebauungsplan zum vierten Mal geändert. Die 4. Änderung ergänzt und ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereichs vollinhaltlich

- die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
- die planerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze)
- die Festsetzung der Bauweise
- die Festsetzung der Firstrichtung
- die Festsetzungen zum Umweltschutz (Immissionsschutz und Anbauverbot)

des rechtskräftigen Bebauungsplans "Stocken-Nord" einschließlich seiner bisherigen Änderungen. Darüber hinaus gelten innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans "Stocken-Nord" die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Stocken-Nord" einschließlich seiner bisherigen Änderungen unverändert fort.

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans "Stocken-Nord" gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Stocken-Nord" einschließlich seiner bisherigen Änderungen.

5 Planungsziele

Mit der vorliegenden Planung soll eine Wohnbebauung in zweiter Reihe in Richtung der Staatsstraße St2014 ermöglicht werden. Nachdem sich der Planbereich auf freier Strecke befindet gilt hier grundsätzlich die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Anbauverbotszone von 20 m. Um das Vorhaben zu realisieren, ist eine Ausnahme vom Anbauverbot bis auf 10 m erforderlich.

Weiter sollen Immissionskonflikte zwischen der geplanten schützenswerten Wohnbebauung und dem Verkehrslärm der Staatsstraße durch geeignete Maßnahmen vermieden werden. Der bauliche Eingriff ist so zu gestalten, dass die Baukultur gewahrt und eine Einbindung des Vorhabens in die örtliche Bebauung erfolgt.

6 Planerisches Konzept und Festsetzungen

Um die geplante Bebauung außerhalb der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu ermöglichen, wird eine zusätzliche Baugrenze im Rahmen der Änderung in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei wurde darauf geachtet, dass die Bebauung einen Abstand von mindestens 10 m zum aktuellen Fahrbahnrand der Staatsstraße einhält. Die Größe des Baufensters ist auf das Bauvorhaben zugeschnitten.

Wie im rechtskräftigen Bebauungsplan soll auch für den Planbereich die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO gelten. Weiter soll mit der vorliegenden Änderung nur Baurecht für ein Einzelhaus geschaffen werden. Die Festsetzung „nur Einzelhäuser zulässig“ wird dem bei der Gemeinde vorgebrachten Bauvorhaben „Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage“ gerecht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im rechtskräftigen Bebauungsplan durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen, Geschossflächenzahlen und Geschosshöhen bestimmt. Dies soll auch für den Änderungsbereich gelten. Daher wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Aufgrund der im Planbereich bereits vorhandenen baulichen Nebenanlagen, kann die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,25 nicht eingehalten werden. Mit der zulässigen GRZ von 0,3 wird die gemäß § 17 BauNVO festgesetzte Obergrenze von 0,4 für ein Allgemeines Wohngebiet sicher eingehalten. Für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl ist die Fläche innerhalb des Änderungsbereichs maßgebend. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan geltende Geschossflächenzahl von maximal 0,5

soll auch für den Änderungsbereich gelten. Damit sich das Bauvorhaben in die örtliche Bebauung einfügt wird, wie auch im bestehenden Baugebiet, eine maximal zweigeschossige Bebauung zugelassen. Dabei ist eine Wandhöhe (WH) von maximal 6,0 m und eine Gesamthöhe von 7,5 m als Höchstmaß zulässig. Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss maßgebend. Die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss darf maximal $\pm 0,5$ m von der Oberkante der dem Grundstück zugeordneten Erschließungsstraße (Grüntenstrasse) abweichen. Gemessen wird von der Gebäudemitte (Hauptgebäude) zur Erschließungsstraße im rechten Winkel (siehe Abb. 3).

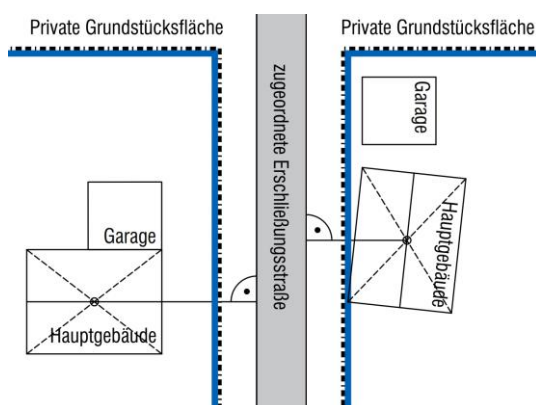


Abb. 3: Verdeutlichende Abbildung, Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen

Weiter wird die zulässige Firstrichtung verbindlich festgesetzt und in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Ortsteil Stocken stehen die Hauptgebäude sowohl trauf-, als auch giebelständig zur Staatsstraße. Die festgesetzte Firstrichtung entspricht dabei dem geplanten Vorhaben.

Weiter werden die im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Umweltschutz vollinhaltlich ersetzt. Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Zur vorliegenden Bauleitplanung wurde daher durch die Firma Tecum, Ingenieurbüro für Umwelttechnik, Kempten (Allgäu), im Auftrag der Gemeinde Osterzell eine schalltechnische Untersuchung angefertigt. Das Gutachten mit der Bericht-Nr. 20.057-1, Datum 29.01.2021, befasst sich mit der Verträglichkeit des Verkehrslärms der Staatsstraße St 2014 mit der geplanten Wohnbebauung. Das Gutachten ist der Änderung des Bebauungsplans beigelegt. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sicherstellen zu können werden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese müssen mit einem Neubau umgesetzt werden. Durch die Festsetzungen ist sichergestellt, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Bebauung, zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen, Rechnung getragen wird. Des Weiteren ist die Verkürzung der Anbauverbotszone von 20 m – wie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt – auf 10 m erforderlich. Das Staatliche Bauamt zeigte sich grundsätzlich einverstanden mit diesem Vorgehen. Eine neue Zufahrt auf die Staatsstraße ist jedoch nicht gestattet. Gesichert wird dies über das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ entlang der Staatsstraße. Die Erschließung des Gebietes erfolgt von Osten über die Grüntenstraße.

Insgesamt betrachtet sind die geänderten Festsetzungen mit dem Planungskonzept und der angestrebten städtebauliche Ordnung des Baugebietes "Stocken-Nord" vereinbar. Der Charakter des Gebiets bleibt durch die Änderungen gewahrt. Nachbarschützende Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

7 Belange des Denkmalschutzes

Nach dem bisherigen Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet oder in der näheren Umgebung keine Baudenkmäler. Jedoch erstreckt sich über das Vorhabengebiet folgendes Bodendenkmal:

- D-7-8130-0023 „Straße der römischen Kaiserzeit.“



Abb. 4: Bodendenkmäler mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs, o.M.¹

Aufgrund des Vorkommens von Bodendenkmälern im Gebiet ist für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) notwendig, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

8 Belange des Klimaschutzes

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des

¹ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand März 2021

Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB). Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Holzpelletkessel, Wärmepumpen oder Solaranlagen geschehen.

Der Planumgriff liegt bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung bei 1180 - 1194 kW/m².² Daraus ergibt sich eine gute Eignung für die Nutzung von Solarthermie bzw. Photovoltaik. Innerhalb des Planumgriffs kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen weiter ausgebaut werden. Durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen. Des Weiteren kann durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden der Wärmeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden.

9 Ver- und Entsorgung

Nach der derzeitiger Erkenntnislage sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, ist in diesem Fall umgehend das zuständige Landratsamt bzw. das zuständige Wasserwirtschaftsamt zu informieren, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

² Energieatlas Bayern – Solarenergie. URL: <https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten> (Datenabruf März 2021)