



Fassung vom 13.05.2025

Markt Bad Grönenbach
Innerörtlicher Bebauungsplan Ittelsburg
Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

Auftraggeber:
Markt Bad Grönenbach
Marktplatz 1, 87730 Bad Grönenbach
Telefon: 08334/605-0, email: rathaus@bad-groenenbach.de

Hofmann & Dietz – Architektur | Landschaftsarchitektur | Stadtplanung
Meinrad-Spieß-Platz 2 | 87660 Irsee | www.hofmann-dietz.de
Telefon 0 83 41/9 66 73-80 | Fax 9 66 73-88 | info@hofmann-dietz.de

Zusammenfassende Erklärung

In der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Baugesetzbuch (BauGB) wird dargelegt, auf welche Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Planungsanlass und Aufgabe

In Ittelsburg wurden in den letzten Jahren wiederholt Althofstellen abgebrochen und dafür Ersatzbauten errichtet, die wenig mit der überkommenen Hauslandschaft zu tun haben und rein nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten ausgelegt sind. Darunter leidet das Ortsbild und die Authentizität des Ortes.

Durch die bisher errichteten Wohnbaumodelle mit meist maximaler Zahl der Wohneinheiten kommt es zu Verdrängungseffekten der angestammten Bevölkerung aufgrund der aufgerufenen Immobilienpreise. Daher ist es ein städtebauliches Ziel, ein verträgliches Maß an Nachverdichtung vorzugeben.

Der Ortskern von Ittelsburg liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. In diesem gibt es zahlreiche Gebäude von vor 1800, die zwar nicht als Baudenkmäler eingestuft sind, aber dennoch eine hohe Gestaltqualität aufweisen und damit typisch für das dörfliche Erscheinungsbild sind. Neben einzelnen Baudenkmälern prägen diese Gebäude das Ortsbild maßgeblich.

Für eine Erhaltung des bestehenden Charakters des Ortskernes, der Grünflächen und Baumstandorte sowie eine am Bestand orientierte und angemessene Nachverdichtung wurde zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung die Aufstellung eines innerörtlichen Bebauungsplanes mit Grünordnung und Erhaltungssatzung für sinnvoll erachtet.

Wesentliche Ziele sind:

- Schutz und Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Qualitäten, der charakteristischen Bebauungsstruktur sowie der Ensemblewirkung durch ortsbildprägende, ortstypische sowie denkmalgeschützte Gebäude
- Sicherung von innerortsverträglichen baulichen Erneuerungen und Ergänzungen im Sinne einer behutsamen ortsangepassten Nachverdichtung
- Erhalt und Sicherung von innerörtlichen Grünstrukturen und Freiflächenpotentialen
- Festsetzungen zum Erhalt baulicher Anlagen nach § 172 BauGB „zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebauliche Gestalt“

2 Ablauf des Verfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 15.12.2020 im Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht als innerörtlicher Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde zusätzlich ein Erhaltungsgebiet nach §172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt festgesetzt.

Billigung Vorentwurf	29.11.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	15.11.2023 bis 15.01.2024
Frühzeitige Behördenbeteiligung § 4 Abs. 1	15.11.2023 bis 22.12.2023
Billigungs- und Auslegungsbeschluss Entwurf	14.05.2024
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	19.08.2024 bis 30.09.2024
Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2 BauGB	19.08.2024 bis 30.09.2024

Billigungs- und Auslegungsbeschluss 2. Entwurf	26.11.2024
Öffentliche Auslegung 2. Entwurf § 3 Abs. 2 BauGB	07.01.2025 bis 07.02.2025
Behördenbeteiligung 2. Entwurf § 4 Abs. 2 BauGB	07.01.2025 bis 07.02.2025
Billigungs- und Auslegungsbeschluss 3. Entwurf	25.02.2025
Öffentliche Auslegung 3. Entwurf § 3 Abs. 2 BauGB	21.03.2025 bis 09.04.2025
Behördenbeteiligung 3. Entwurf § 4 Abs. 2 BauGB	21.03.2025 bis 09.04.2025
Satzungsbeschluss	29.04.2025

3 Standort und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des innerörtlichen Bebauungsplans Ittelsburg umfasst den Großteil des Ortskerns von Ittelsburg. Im Westen wurden neuere Baugebiete ausgeschlossen.

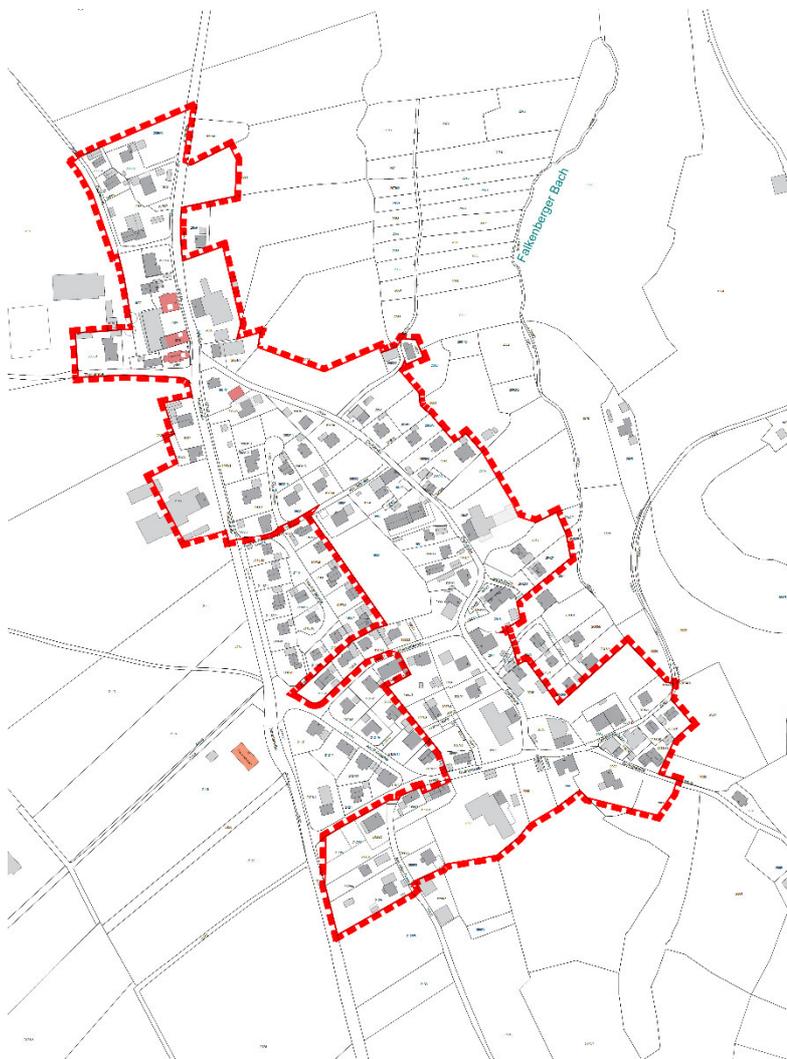


Abbildung: Geltungsbereich innerörtlicher Bebauungsplan Ittelsburg, maßstabsfrei

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13 a BauGB wurde keine Umweltprüfung durchgeführt und kein Umweltbericht erarbeitet, jedoch wurden in der Begründung die Schutzgüter im Bestand beschrieben und Auswirkungen erfasst. Bestehende, zum Teil ältere Einzelbäume in Gärten, Höfen oder öffentlichen Grünflächen wurden kartiert und in der Planzeichnung als erhaltenswert dargestellt. Neue Baufenster und Flächen für Nebenanlagen wurden so festgesetzt, dass diese Bäume erhalten werden können. Auch bestehende Obstwiesen wurden zum Erhalt in der Planzeichnung dargestellt.

Zur Vermeidung und Verringerung von Auswirkungen auf die Schutzgüter sind entsprechende Maßnahmen vorgesehen (z.B. Erhalt von Obstwiesen, Festsetzung von Grünflächen, Pflanzfestsetzungen, Bodenschutzmaßnahmen, Empfehlungen zur Gartengestaltung).

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten nach nationalen oder europäischen Rechts. Auch kartierte Biotope befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs.

Da es sich bei dem im innerörtlichen Bebauungsplan neu dargestellten Baurecht zum größten Teil um Nachverdichtungen von Baulücken handelt, welche auch im Rahmen des Baurechts nach § 34 BauGB bebaut werden könnten bzw. um kleinere Abrundungsbereiche, welche großteils als private Grünflächen festgesetzt werden, wurden mit Ausnahme für den Bauraum R (Fl.Nr. 2091) keine Ausgleichsflächen festgesetzt.

5 Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Vor der Erstellung des Vorentwurfs wurden die Bürger bei einer Auftaktveranstaltung am 09.03.2022 über die Aufstellung des innerörtlichen Bebauungsplan informiert. Danach folgten eine Bestandsaufnahme und mit den betroffenen Grundstückseigentümern Gespräche vor Ort, um Planungsabsichten, Nutzungsschwerpunkte, Leerstände und die bestehende Zahl der Wohneinheiten zu ermitteln. Der daraus entwickelte Vorentwurf wurde am 08.03.2023 bei einer Informationsveranstaltung in Ittelsburg den Bürgern vorgestellt und weitere Anregungen aufgenommen und eingearbeitet. Die Öffentlichkeit wurde anschließend einmal frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 15.11.2023 bis 15.01.2024 und im weiteren Verfahrensverlauf dreimal gemäß § 3 Abs 2 BauGB vom 19.08.2024 bis 30.09.2024, vom 07.01.2025 bis 07.02.2025 sowie vom 21.03.2025 bis 09.04.2025 am Verfahren beteiligt. Die letzte Beteiligung erfolgte gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nur noch verkürzt und ausschließlich zu den im 3. Entwurf beschlossenen Änderungen in der Planzeichnung und Satzung.

Bei allen vier Beteiligungen gingen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein, in welchen vorwiegend von betroffenen Grundstückseigentümern Anregungen zu Änderungen von Baugrenzen, der Anzahl der Wohneinheiten, der Traufhöhen, des Umgriffs von privaten Grünflächen, der Garagenstandorte sowie zu zusätzlichen Baufenstern und Abweichungen von der Erhaltungssatzung vorgebracht wurden. Diese Anregungen der Bürger wurden in die Planzeichnung aufgenommen, wenn keine städtebaulichen Gründe bzw. die grundsätzlichen Ziele des Bebauungsplans dagegen sprachen (z.B. Erhaltungssatzung, Erhaltung von innerörtlichen Grünflächen).

6 Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand einmal frühzeitig gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 15.11.2023 bis 22.12.2023 und im weiteren Verfahrensverlauf dreimal gemäß § 4 Abs 2 BauGB vom 19.08.2024 bis 30.09.2024, vom 07.01.2025 bis 07.02.2025 sowie vom 21.03.2025 bis 09.04.2025 am Verfahren beteiligt. Die letzte Beteiligung erfolgte gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nur noch verkürzt und ausschließlich zu den im 3. Entwurf beschlossenen Änderungen in der Planzeichnung und Satzung.

Die Hinweise und Anregungen der Behörden und TÖBs wurden in die Planunterlagen entsprechend eingearbeitet.

Aufgrund der Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten wurden zum Teil Baufenster im Umkreis von aktiven landwirtschaftlichen Betrieben zurückgenommen bzw. in der Satzung festgelegt, dass diese

erst nach Stilllegung der Landwirtschaft verwirklicht werden können, außerdem wurden zwei Grundstücke als Dorfgebiet statt allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Aufgrund der Stellungnahme des Landratsamts Unterallgäu (Sachgebiet Natur und Landschaftspflege) wurden für die geplante Bebauung auf Flurstück 2091 ein naturschutzfachlicher Ausgleich berechnet und entsprechende Ausgleichsflächen festgesetzt. Da es sich bei den anderen neu geschaffenen Baufenstern um eine innerörtliche Nachverdichtung bzw. kleinere Abrundungsbereiche handelt und lediglich Baulücken geschlossen werden, auf welchen bereits Baurecht nach §34 BauGB besteht, werden keine weiteren Ausgleichsflächen festgesetzt.

Das Sachgebiet Tiefbau des Landratsamts Unterallgäu weist daraufhin, dass die Festsetzung von Baulinien in unmittelbarer Nähe zur Kreisstraße die Verkehrssicherheit beeinträchtigt. Da es sich hier um bestandsbezogene Festsetzungen handelt, die das historisch gewachsene Ortsbild erhalten sollen und die Gebäude zum Teil unter Denkmalschutz stehen, wird jedoch an der Fixierung der Baulinien festgehalten. In der Satzung wird jedoch festgesetzt, dass eine Abweichung der Baulinien von 1 m in unmittelbarer Nähe der Straßenbegrenzungslinie möglich ist.

7 Gründe für die Wahl dieser Planungslösung

Da mit dem Bebauungsplan ein bestehender Ortskern überplant wird, welcher historisch gewachsen ist, wurde die Planung sehr bestandsorientiert durchgeführt, um das historische Ortsbild und bestehende Grünflächen zu erhalten, jedoch auch eine angepasste Nachverdichtung zu ermöglichen.

An der Erhaltungssatzung wurde für den gesamten Geltungsbereich festgehalten, um den historisch gewachsenen Ortskern zu erhalten.

Markt Bad Grönenbach, den

.....

Bernhard Kerler, Erster Bürgermeister