

**B E G R Ü N D U N G  
Z U M  
B E B A U U N G S P L A N  
M I T I N T E G R I E R T E M  
G R Ü N O R D N U N G S P L A N**

**GEMEINDE MAUERSTETTEN  
LANDKREIS OSTALLGÄU**

**MAUERSTETTEN – „OBERRIED“**

**ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)**

Entwurf: Vom 10. Juli 2003

Fassung: Vom 06. November 2003

**Gemeinde Mauerstetten**

Hausener Str. 15  
87665 Mauerstetten  
Tel.: 08341/909370

gez. Müller

.....  
Müller, 1. Bürgermeister

**Planverfasser:**

**Bebauungsplan**

Ingenieurbüro  
Manfred Kratz  
Hessenstraße 2  
86916 Kaufering  
Tel.: 08191/70666  
Fax 08191/65440

gez. Kratz

.....  
Manfred Kratz Dipl.-Ing. (FH)

**Grünordnungsplan**

Planungsbüro  
W. Daurer  
Buchloer Straße 1  
86879 Wiedergeltingen  
Tel.: 08241/996364  
Fax 08241/996359

gez. Daurer

.....  
W. Daurer Landschaftsarchitekt BDLA

<b>Gemeinde Mauerstetten Bebauungsplan</b>		<b>Seite</b>
<b>Mauerstetten – „Oberried“</b>		
	<b>INHALT</b>	<b>2</b>
<b>1.</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES GEBIETES</b>	<b>4</b>
3.1	Lage	4
3.2	Topographie	4
3.3	Derzeitige Nutzung	4
3.4	Boden	5
3.5	Grundwasser	5
<b>4.</b>	<b>PLANERISCHES KONZEPT</b>	<b>6</b>
4.1	Bebauungsplan und Strukturkonzept	6
4.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
4.1.2	Baustruktur und Erschließung	7-9
4.1.3	Bauliche Gestaltung	9
4.1.4	Bauordnende Maßnahmen	10
4.2	Grünordnung	11-14
4.3	Verkehrerschließung	15
4.4	Abwasserentsorgung	15
4.5	Niederschlagswasser	15/16
4.6	Wasserversorgung, Löschwasser	16
4.7	Energieversorgung	16
4.8	Kommunale Abfallwirtschaft	16
<b>5.</b>	<b>LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN</b>	<b>17</b>
<b>6.</b>	<b>DENKMALSCHUTZ</b>	<b>17</b>
<b>7.</b>	<b>KOSTENSCHÄTZUNG (BA I UND BA II)</b>	<b>17</b>
7.1.1/7.2.1	Schmutzwasserkanalisation	17/18
7.1.2/7.2.2	Regenwasserableitung	17/18
7.1.3/7.2.3	Wasserversorgung	17/18
7.1.4/7.2.4	Stäßen- und Wegebau	17/18
7.1.5/7.2.5	Grünordnung	17/18
7.3	Zusammenstellung	18/19
<b>8.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>20</b>
<b>9.</b>	<b>WOHNEINHEITEN, EINWOHNER</b>	<b>21</b>
<b>10.</b>	<b>KARTENGRUNDLAGE</b>	<b>21</b>
<b>11.</b>	<b>VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN UND VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG</b>	<b>21</b>
<b>12.</b>	<b>GRUNDSTÜCKE</b>	<b>22</b>
<b>13.</b>	<b>ANLAGEN ZUR GRÜNORDNUNGSPLANUNG (M : 1000)</b>	<b>22</b>
	1. Themenkarte 1 "Bestandsituation 2002"	
	2. Themenkarte 2 "Bestandsbewertung für Naturhaushalt und Landschaftsbild"	
	3. Themenkarte 3 " Ermittlung der Eingriffsschwere"	
	4. Themenkarte 4 " Ermittlung der Beeinträchtigungsintensität"	
	5. Fotodokumentation (Stand 2002, 5 Blätter DIN A 4)	

## **Gemeinde Mauerstetten Bebauungsplan Mauerstetten – „Oberried“**

### **1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

Auch nach der Ausweisung und Realisierung mehrerer Wohnbaugebiete in den vergangenen Jahren verzeichnet die Gemeinde Mauerstetten weiterhin eine große Nachfrage nach Bauland aus den Reihen der ortsansässigen Bevölkerung.

Durch die positive wirtschaftliche Entwicklung, sowohl auch das natürliche Bevölkerungswachstum und die Zuwanderung von Menschen durch die Nähe der kreisfreien Stadt Kaufbeuren sind weitere Bauflächen für freistehende Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser notwendig.

Aus diesem Grunde hat sich die Gemeinde entschlossen, die sich in Privatbesitz befindlichen Grundstücke aufzukaufen und ein Baugebiet auszuweisen.

Diese langfristigen Überlegungen gehen davon aus, die gesamte Fläche bis zum östlichen Ortsrand abschnittsweise als Wohnbaugebiet zu realisieren.

Gemäß Gemeinderatsbeschluss weist die Gemeinde Wohnbauflächen aus, unter der Voraussetzung des Grundsatzbeschlusses, dass die Gemeinde von der Gesamtnettofläche den überwiegenden Anteil erwirbt.

Der verbleibende Grund befindet sich dann im Gemeindeeigentum und kann im Sinne des Einheimischenmodells realisiert werden. So ist gewährleistet, dass das Ziel erreicht wird, insbesondere jungen Familien aus dem Ort Bauplätze zu erschwinglichen Preisen zu verschaffen.

Die Gemeinde wirkt somit regulierend auf die Baulandpreisgestaltung.

Durch die Gestaltung des Straßenraumes, durch die Grünordnungsmaßnahmen, sowie die Gestaltungsfestsetzungen für die Gebäude soll zudem ein positives Beispiel für das Bauen auf dem Lande gegeben sein.

Trotz Ziel des Regionalplanes für die Region 16 "Allgäu" bei dem die Gemeinde eine regionalplanerische Funktion im Bereich der Landwirtschaft zu erfüllen hat, ist die Herausnahme der Fläche aus der Landbewirtschaftung innerhalb des, der Gemeinde zur eigenverantwortlichen Gestaltung überlassenen Spielraumes.

Die Wohnsiedlungstätigkeit überwiegt hier den regionalplanerischen Zielen der Sicherung und Stärkung der Landwirtschaft in diesem Bereich.

### **2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Die Gemeinde Mauerstetten besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan in der genehmigten Fassung vom 13. November 1997.

Die Baufläche ist im Bebauungsplan zum überwiegenden Teil als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

Hieraus wurde auch der vorliegende Bebauungsplan, gemäß Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Mauerstetten, vom 25.01.2001 entwickelt.

## **Gemeinde Mauerstetten Bebauungsplan Mauerstetten – „Oberried“**

### **3. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES GEBIETES**

#### **3.1 Lage:**

Das Baugebiet liegt am östlichen Ortsrand von Mauerstetten.

Das Planungsgebiet mit einer Fläche von ca. 6,0 ha besteht aus landwirtschaftlich genutzten Flurstücken.

Flur-Nr. 360 bis 366  
sowie Teilfläche aus Schongauer Straße, Flur-Nr. 354  
und Sichtdreiecksfläche aus Flur-Nr. 369

Es wird begrenzt:

- **Im Norden** durch den Dösinger Weg mit Fortführung
  - nach Osten in landwirtschaftlich genutzte Flur
  - nach Westen und Norden in angrenzende Wohngebiete.
- **Im Osten** durch die Ortsrandeingrünung bestehend aus Gehölzbeständen mit Hecken und Baumdurchsatz.  
Vorliegend führt ein befestigter Wirtschaftsweg für den landwirtschaftlichen Verkehr vom Dösinger Weg zur Kreisstraße.
- **Im Süden** durch die Staatsstraße von Kaufbeuren nach Schongau, die abschüssig in den Ortsbereich Mauerstetten führt.  
Die bestehende natürliche Hügelform ist mit Gehölzbeständen durchsetzt.
- **Im Westen** durch landschaftliche Gegebenheit fallendes Gelände mit angrenzendem Siedlungsgebiet.

#### **3.2 Topographie**

Das Gelände des künftigen Baugebietes fällt von Süden nach Nordwesten hin zum Ort ab. Die Höhenschichtlinien zeigen ein Gefälle von 743,33 m üNN auf 731,02 m üNN.

Auf südlicher Höhe mit vorhandenem Heckenbestand befindet sich ein ausgeprägter Moränenrücken, der schätzungsweise den höchsten Punkt im Baugebiet darstellt. In der Mitte des künftigen Baugebietes fällt das Gelände in einer Mulde bzw. in einem Einschlag etwa von Südost nach Nordwest hin ab. Der tiefste Punkt des Geländes ist im nordwestlichen Eckbereich am Dösinger Weg erreicht.

#### **3.3. Derzeitige Nutzung**

Mit Ausnahme der ostseitigen Heckenstrukturen und der Böschungsbereiche entlang der Staatsstraße wird das Plangebiet zur Gänze als intensive Gründlandfläche (Mähwiesen) genutzt. Abschnittsweise wurden die Flächen bisher auch als hofnahe Weiden genutzt.

Es sind keine, aus Sicht des Naturschutzes erwähnenswerten Pflanzengesellschaften, wie z. B. flächenhaft ausgeprägte krautige Bestände oder Abschnitte mit besonderer Feucht- oder Mager- und Trockenvegetation zu finden.

Die Versiegelungsanteil im Plangebiet geht bisher nahezu gegen Null. Einzige Ausnahme ist der Einmündungsbereich des von Norden kommenden Flurweges in die Staatsstraße am östlichen Rand des Gebietes.

## **Gemeinde Mauerstetten Bebauungsplan Mauerstetten – „Oberried“**

### **3.4 Boden**

Das Gebiet des Hauptortes Mauerstetten gehört flächenmäßig zum östlichen Randbereich der Iller-Lech-Schotterplatten. Das Bebauungsplangebiet liegt im Übergangsbereich des Richtung Norden auslaufenden würmeiszeitlichen Jungmoränenrückens (zwischen Wertachtal im Westen und dem von Osten, aus Richtung Thalhofen an den Ort Mauerstetten heranreichenden, rißeiszeitlichen Hochterrassenfeld) und des sog. "Unterrieder Trockentälchens".

Es überwiegen lehmige Böden (Braunerde und Pararendzinen; vgl. Standortkundliche Bodenkarte, M 1 : 50.000 und Landschaftsplan zum gemeindlichen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1997) mit kleinräumigen, abschnittsweise stauenden oder undurchlässigen Zonen, welche im Rahmen der Erschließungsplanung noch genauer zu untersuchen sein werden.

Bodenschutz und Altlastensituation:

Nutzungen, Kontamination oder Altlasten sind keine zu erwarten.

Innerhalb des Planungsgebietes sind weder in der Denkmalliste Schwaben verzeichnete Gebäudedenkmalen enthalten, noch sind archäologische Geländedenkmäler dort verzeichnet oder zu erwarten. Sofern bei Erdarbeiten trotzdem Funde in Erscheinung treten, ist die Arbeit einzustellen und umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu zu verständigen.

### **3.5 Grundwasser**

Da weder seitens der Gemeinde noch seitens des zuständigen Wasserwirtschaftsamtes Kempten gesicherte Erkenntnisse oder Messdaten vorliegen, kann über die Grundwassersituation keine präzise Aussage gemacht werden.

Im Hinblick auf eine grundsätzliche Bebaubarkeit und Versickerungsfähigkeit ist grundsätzlich von einem ausreichenden Grundwasserflurabstand auszugehen. Innerhalb der grundwasserarmen quartären Schotterkörper ist nur in sehr wenigen Fällen hochanstehendes Grundwasser anzutreffen.

Es wird dennoch empfohlen, nähere Details durch ein gesondertes hydrogeologisches Gutachten prüfen zu lassen, um ausreichende Erkenntnisse für die Erschließungsplanung und die Art und Bemessung der geplanten Regenwasserbehandlungsanlagen (Versickerungsbecken und Rückhaltebecken bzw. -münden) zu erhalten.

**Abdichtungen der Keller gegen drückendes Wasser, Dränagen und Sickerpackungen werden empfohlen.**

## **Gemeinde Mauerstetten Bebauungsplan Mauerstetten – „Oberried“**

### **4. PLANERISCHES KONZEPT**

#### **4.1 Bebauung**

##### **4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das ausgewiesene Bauland wird einheitlich als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt.

Im Rahmen der städtebaulichen Planung wurde versucht, die Bebauung den landschaftlichen Gegebenheiten anzupassen. Dabei wurde der Moränenrückenhochpunkt im Süden von der Bebauung freigehalten und mit einer internen Grünzone genutzt. Ein Teil dieser Grünflächen pflanzt sich innerhalb des Baugebietes im Form eines Grünzuges fort, der die bestehenden Landschaftsformen (Moränenrücken und Muldenlagen) aufnimmt und betont.

**Insbesondere wurde die Häuserstellung und Erschließungsplanung aus den landschaftlichen Gegebenheiten entwickelt.**

**Die Bebauung kann nur in 2 Bauabschnitten realisiert werden.**

Übergeordnete Idee ist es, einzelne Bauabschnitte zu ermöglichen, die hinsichtlich Erschließung, Baustruktur und Ortsrandgestaltung eine jeweils in sich befriedigende Lösung darstellen. Gleichzeitig soll eine schrittweise, harmonische Entwicklung und Abrundung des Baugebietes ermöglicht werden.

Der **1. Bauabschnitt** des Baugebietes wird vom bestehenden nördlichen Siedlungsgebiet, der Zufahrt Dösinger Weg bis an die südlich verlaufende Staatsstraße Nr. 2014 erschlossen.

Die Flur-Nr. 360 wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen und überplant und als **2. Bauabschnitt** zu einem späteren Zeitpunkt realisiert.

Zahlreiche Fuß- und Radwege verbinden dann die beiden Quartiere und führen in die freie Landschaft und zum Altort Mauerstetten.

In diesen beiden Bauabschnitten werden insgesamt 62 Wohneinheiten in Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser erstellt.

Die ortsüblichen und von Bauwerbern nachgefragten Grundstücksgrößen wurden berücksichtigt.

Zur Reduzierung der überbauten Flächen wird der möglichen Grundfläche der Gebäude bewusst ein geringerer Spielraum zugestanden, während die Bebauung durchgehend mit zwei Vollgeschossen vorgesehen ist, außer den am Höhenrücken eingeschossigen Häusern mit flächigem Grundriss.

## Gemeinde Mauerstetten Bebauungsplan Mauerstetten – „Oberried“

### 4.1.2 Baustruktur und Erschließung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, ein städtebauliches Konzept zu entwickeln, welches offen genug ist, um verschiedene Wohnformen aufzunehmen. Es sollte sowohl im Ganzen, als auch in seinen Teilen ein für jeden verständliches Ordnungsprinzip darstellen.

Der Organisation von allem was sich bewegt und fährt kommt übergeordnete Bedeutung zu. Die differenzierte Behandlung aller Fußgänger- und Fahrbereiche ist notwendig. Aber auch die Vernetzung von zusammenhängenden Grünräumen, auch derer die Fußgänger- und Fahrverbindungen überlagern, müssen berücksichtigt werden. Die Analyse der Umgebung, der Topographie und der vorhandenen Wegeverbindungen haben das vorliegende Konzept unterstützt und waren Ansatzpunkt für die Ausbildung von besonderen Gestaltungsmerkmalen.

- Westlich der Erschließungsstraße ins Baugebiet, anliegend an den Dösinger Weg entsteht ein Doppelhaus, möglich auch Einzelhaus mit flachgeneigter oder mittelsteiler Dachform, ohne und mit Dachaufbauten.
- Im Bereich zwischen Dösinger Weg und Erschließungsstraße Ost ist ein Vierspänner, 2 Doppel- und 6 Einfamilienhäuser, mit max. je 2 Wohneinheiten angeordnet. Hier ist die Traufhöhe beim Vierspänner und Doppelhaus gegenüber der restlichen Bebauung höher angesetzt. Die notwendigen Garagen und Nebengebäude sind jeweils hausanliegend an den Giebelseiten oder in Garagenzeilen anliegend an Wendehämmern zusammengefasst.
- Entlang der Erschließungsstraße Ost sind beidseitig Einzelhäuser mit größeren Grundstücken geplant, im Ganzen 16 Stück; zulässig sind wahlweise Dachformen wie flachgeneigt oder mittelsteil, ohne und mit Dachaufbauten.  
Aus ortsgestalterischen Gründen wird der Straßenraumgestaltung ein großer Wert beigemessen. Deshalb ist eine zaunfreie Vorgartenzone festgesetzt. Die Garagen sind jeweils an der nordseitigen Grenze anzubauen.
- Dichtere Bebauung durch die landschaftliche Gegebenheit etabliert sich an der Erschließungsstraße West.  
Hier sind beidseitig der Straße 1 Hausgruppe in Form von 4 Reihenhäusern, 1 Doppelhaus und 14 Einzelhäusern zusammengefasst.  
Die Wohngebäude sind so orientiert, dass eine gute Belichtung und Besonnung aller Gebäudeseiten gewährleistet ist.  
Auch wird eine Differenzierung der Gebäudehöhen mit unterschiedlichen Traufen, sowie der Dachneigung aufgenommen und hiermit eine Vielfalt der Gestaltung angestrebt.  
Die giebelständige Situierung der Gebäude zur Straße mit den dazugehörigen grünen Vorbereichen, soll an den gewachsenen Dorfcharakter und dessen Bauformen erinnern.  
Die Garagen sind in Form von Garagenhöfen an den öffentlichen Straßenverkehrsraum angebunden.
- Die Anordnung des südwestlichen Bauquartieres an der südwestlichen Erschließungsstraße zum Wendehammer ist besonders von der Hangsituation und dem Sichtbezug zur Kirche und den Altort Mauerstetten geprägt.  
Anliegend an den Wendehammer etabliert sich 1 Doppelhaus, möglich auch Einzelhaus, mit einer wahlweisen Dachform, flachgeneigtes Dach ohne Dachaufbauten oder mittelsteiles Dach mit Dachaufbauten.  
Südlich dieser Erschließungsstraße entstehen 4 Einzelhäuser, erdgeschossig, flachgeneigte Dächer mit flächigen Grundrissen.  
**Diese Häuser werden erst im 2. Bauabschnitt verwirklicht.**

## Gemeinde Mauerstetten Bebauungsplan Mauerstetten – „Oberried“

- Auch das südöstliche Bauquartier wird erst im **2. Bauabschnitt** realisiert. 4 Einzelhäuser, sich etablierend an einem Wendehammer mit ebenfalls wahlweiser Dachform und der Hauptfirstrichtung Ost – West, sollen hier entstehen.  
Diese Häuser sind anliegend an die Anbindung des Baugebietes an die Staatsstraße Schongau – Kaufbeuren.  
Die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten erfolgt in erster Linie um das Verkehrsaufkommen im Wohngebiet auf ein vertretbares Maß zu beschränken und auch aus ortsgestalterischen Gründen.
- Wohnstraßen und Wohnwege gehören zum unmittelbaren Wohnumfeld und zum örtlichen Verkehrsnetz. Sie dienen der Erschließung von Wohnquartieren, dem Aufenthalt, der Begegnung und dem Spiel. Um die Störung durch den Kraftfahrverkehr so gering wie möglich zu halten, wird die notwendige Erschließung verkehrsberuhigt (§ 325 StVO) ausgebaut.  
Entsprechend der Gebäudeanordnung führt die Wohnstraße, beginnend am Dösinger Weg nach Süden. Sie teilt sich in eine Ost- und eine Weststraße.
- Die "Oststraße" führt in geschwungener Form an den Einzelhäusern vorbei, mit Versatz zur Einmündung am Wirtschaftsweg, fortführend als Anbindung zur Kreisstraße Schongau – Kaufbeuren.  
Der Bau dieser Anbindung ist bereits im **Bauabschnitt I** geplant. Die Oststraße wird mittels einem 4,50 m breiten befestigten Fahrweg (Spritzdecke), auch an die Wohnstraße West angeschlossen. Dieser Fahrweg durchschneidet auch den fortführenden Grünzug des Baugebietes.
- An teilweise dichterere Bebauung führt die Weststraße ebenfalls in geschwungener Form nach Süden.  
Entlang dieser Straße sind auch öffentliche Parkbuchten vorgesehen.  
Anliegend an der südlichen Grünfläche biegt die Straße nach Westen ab und endet in einem Wendehammer.  
Eine vorherige Straßengabelung ermöglicht die Zufahrt in den befestigten Fahrweg nach Osten.  
Auf einen 6,50 m breiten Straßenraum wurde hier bewusst verzichtet, um den Fahrverkehr ausschließlich auf Anlieger zu beschränken.
- Der bestehende Dösinger Weg dient zur Erschließung der anliegenden Wohngebäude, sowie als Wirtschaftsweg in die naheliegenden landwirtschaftlichen Fluren.  
Auch der bestehende Fahrweg östlich der Flurbereinigungshecke wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen. Dieser Weg dient dazu, landwirtschaftliche Fahrzeuge aufzunehmen und vom Wohngebiet fernzuhalten.
- Fuß- und Radwege sind als Verbindung von Mauerstetten nach Stöttwang sowie durch das Wohngebiet von Süden zum Dösinger Weg vorhanden.
- Im gesamten Planungsgebiet sind die asphaltierten Fahrwege auf das technisch erforderliche Mindestmaß beschränkt. Für den seltenen Begegnungsfall von größeren Fahrzeugen sind entsprechend breite Grünbereiche (Straßenbegleitgrün) entlang der Fahrstraßen als Schotterrasen ausgebildet.  
Mistwege zwischen den Reihenhausgrundstücken ermöglichen eine bessere Durchlässigkeit.

## **Gemeinde Mauerstetten Bebauungsplan Mauerstetten – „Oberried“**

- Angesichts einer generellen Verbesserung der Lärmproblematik ist zu empfehlen, in diesem Bereich eine Tempolimit von 30 km/Std. einzuführen.  
Außer einer spürbaren Reduzierung des Verkehrslärms kann auf diese Weise die negative Trennwirkung der Wohnstraßen deutlich gemildert werden. Das Überqueren der Fahrbahn wird einfacher und das Radfahren dadurch deutlich sicherer.
- Die Feuchtbereiche mit Sammlung des Oberflächenwassers etablieren sich in der Grünzone in der Nordwest-Ecke zum Dösinger Weg. Der Gehölzbestand als Ortsrandeingrünung wird in diese Biotop-Zone mit eingebunden.  
Auch im Zwickel am westlichen Geltungsbereich zu Flur-Nr. 364/2 und 363/7 ist eine Grünzone geplant.

### **4.1.3 Bauliche Gestaltung**

Das Wohnumfeld ist der Raum für soziales Handeln und Erleben. Seine Gestalt und Wirkung beeinflussen spürbar die Art und Weise seiner Nutzung. Wesentliche Voraussetzung für diese individuelle Nutzung des Wohnumfeldes ist dessen sinnvolle Gliederung. Entscheidend sind dafür die Übergänge zwischen dem privaten und dem öffentlichen Raum, also der gemeinschaftliche und halböffentliche Raum.

Vom privaten Freiraum (Garten, privater Grünbereich entlang der Straße) über den nachbarschaftsbezogenen Ort (Obstwiese), der Wohnstraße und den durch unterschiedliche Bedeutungen geprägten Fußwegen ist ein differenziertes Angebot der Nutzung des Freiraumes und der möglichen sozialen Kontakte gegeben.

Die Gemeinde Mauerstetten ist der Auffassung, dass durch die Ausweisung von öffentlichen, gemeinschaftlich nutzbaren Grünflächen (Obstwiese am Höhenrücken) sowie der Grünzone mit Spielflächen und dem Grünzug nach Norden (nördlich der Obstwiese) und insgesamt durch das verkehrsberuhigte Wohnstraßen- und Wegenetz den Forderungen nach § 1 Abs. 5 Nr. 3 Baugesetzbuch in vollem Umfang entsprochen wird. Der öffentliche Raum bietet so die Möglichkeit zur Begegnung von Jung und Alt für vielfältige Aktivitäten. Sowohl für die öffentlichen Verkehrsflächen wie auch für die straßenzugewandten, privaten Freiflächen werden daher detaillierte Festsetzungen getroffen.

Die vorgegebenen Bauweisen mit den Festsetzungen der Gebäuderichtungen (Firstrichtungen) orientiert sich am Straßenverlauf und nach den Grundstücksgegebenheiten. Die Schauseiten der Häuser zeigen größtenteils zum öffentlichen Raum.

Anbaufestsetzungen, insbesondere bei Garagen, sind im Interesse der gesamten geschlossenen Ortsgestaltung mit zusätzlichem Baufenster sichergestellt.

Die maximal zulässige traufseitigen Wandhöhen sind im Bebauungsplan festgesetzt und begrenzt.

Zur Eingliederung der neuen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild werden im Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Sie legen u. a. Dachform, Dachneigung, Dachfarbe, Firstrichtung und Dachüberstände fest.

Die Höhe der Kniestöcke wird begrenzt. Dachaufbauten sind nur als stehende Gauben zulässig. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit hellem Anstrich und Bauteile aus Holz zulässig. Wandverkleidungen können nur als Holzschalung angebracht werden. Holz- und Holzblockhäuser sind allgemein zulässig. Die Verwendung von Glasbausteinen und Profilgläsern an Gebäuden ist nicht möglich.

**Gemeinde Mauerstetten Bebauungsplan  
Mauerstetten – „Oberried“**

**4.1.4 Bauordnende Maßnahmen**

Die Grundstücke befinden sich zum Großteil im Besitz der Gemeinde.

Eine geordnete und zweckmäßige Gestaltung bezüglich der Grundstückszuschnitte und der Erschließung ist somit gesichert.

Eine Umlegung nach §§ 45 ff oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff BauGB sind nicht erforderlich.

## Gemeinde Mauerstetten Bebauungsplan Mauerstetten – „Oberried“

### 4.2 Grünordnung/Landschaftspflege und Umweltschutz

Für genauere Erläuterungen zur naturräumlichen Ausgangslage wird auf den Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan bzw. zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan verwiesen.

Über die in beigefügter Themenkarte gekennzeichneten Bestandsdarstellungen zum Ausgangszustand mit Vegetationsstrukturen, Realnutzung und den übrigen Schutzgütern hinaus lässt sich zur Bestandssituation innerhalb des Planungsgebietes folgende zusammenfassende Charakteristik geben:

Weitgehend ebenes, Richtung Norden leicht fallendes und in seinem südlichen Drittel stärker reliefiertes Gelände mit intensiv genutzten Grünlandflächen in überwiegend frischer Ausprägung. Abschnittsweise wurden die Flächen bisher auch als hofnahe Weiden genutzt.

#### 1. Prüfung der Ausgleichspflichtigkeit des Eingriffs (Bebauungsplan)

Eine grundsätzliche Vorprüfung nach dem System der Checkliste zu einer möglichen vereinfachten Vorgehensweise wurde mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Da für den vorgelegten Bebauungsplanentwurf einige in der Checkliste enthaltene Fragen mit "nein" zu beantworten sind, besteht für das Vorhaben Ausgleichspflichtigkeit gemäß BauGB und BNatSchG.

#### 2. Bestandsbewertung zur Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und zur Qualität des betroffenen Landschaftsbildes

Die schutzgutbezogene Einzelbehandlung und Bewertung ergab folgende Ergebnisse (Kategorien) und wurde in Themenkarte 2 "Bestandsbewertung für Naturhaushalt und Landschaftsbild" dargestellt.

- Der Hauptteil des Plangebietes mit den Flur-Nr. 360 bis 365 ist insgesamt in **Kategorie I** für 'Gebiete geringer Bedeutung (für Naturhaushalt und Landschaftsbild)' einzustufen. In Bezug auf Wasser, Arten und Lebensräume sowie Orts- und Landschaftsbild (mit Erholung) ergab sich im einzelnen jeweils die Kategorie I (3 Schutzgüter). Unter dem Blickwinkel der Schutzgüter Boden sowie Klima und Luft sind diese Flächen in Kategorie II für 'Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild' (2 Schutzgüter betreffend) einzuordnen.
- Die am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes vorhandenen beiden Heckenzonen einschließlich ihres engeren Umgriffes und Wurzelraumes (B1 mit begleitenden Krautsäumen und ostseitig angrenzendem schmalen Feldweg, welcher den endgültigen Ortsrand markiert; B 220.02 auf der nordseitigen Straßenböschung der St 2014 im Übergang zu Flur-Nr. 360) sind insgesamt in **Kategorie II** für "Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild" einzustufen. In Bezug auf Wasser sowie Klima und Luft ergab sich im einzelnen jeweils die Kategorie I (2 Schutzgüter betreffend). Unter dem Blickwinkel der Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild (mit Erholung), Boden sowie Arten und Lebensräume sind diese Flächen in Kategorie II für 'Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild' (3 Schutzgüter betreffend) einzuordnen.

Die darüber hinaus notwendige Einordnung in unterschiedliche Arten des jeweiligen Eingriffes (Typ A- oder Typ B-Bebauung) folgt in Themenkarte 3 "Ermittlung der Eingriffsschwere".

## **Gemeinde Mauerstetten Bebauungsplan Mauerstetten – „Oberried“**

### *3. Vermeidung von Beeinträchtigungen durch das Vorhaben und Beschreibung geeigneter Flächen oder Maßnahmen zur Kompensation*

Zur Minimierung der erfolgten Eingriffe in den Naturhaushalt werden folgende grünordnerische Maßnahmen ergriffen (durch Darstellung oder Festsetzung im aktuellen Bebauungsplanentwurf mit integrierten grünordnerischen Aussagen):

- Förderung und planerische Empfehlung von regenerativen Energien (z. B. Sonnenkollektoren) sowie Regenwassernutzungsanlagen.
- Geringhalten der öffentlichen Verkehrsflächen und des Versiegelungsanteils im gesamten Plangebiet durch Festsetzung offenerporiger und versickerungsfreundlicher Beläge (nach §10.1 des Satzungstextes) und weitestmögliche Versickerung, zumindest jedoch Rückhaltung und größtmögliche Verdunstung der anfallenden Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken sowie im öffentlichen Grün.
- Starke Durchgrünung durch Festsetzung des zu erhaltenden Gehölzbestandes neu anzulegender flächiger Pflanzungen sowie von Baumstandorten innerhalb der öffentlichen Straßenräume und der zentralen, durchgehenden Klima- und Grünachse. Dieser großflächige, mit dem natürlichen Gelände gehende Grünkeil entfaltet neben seiner Erholungswirksamkeit (innerörtlicher Grünzug) besondere ortsklimatische Bedeutung (Luftaustausch und Frischluftentstehungsbereich; vgl. Flächennutzungsplan- und Landschaftsplan!) und ist zudem als untergeordnete lokale Biotopverbundachse zwischen bestehenden Strukturelementen von Bedeutung, welche das Plangebiet auf der östlichen (B 1) und der südlichen Seite (B 220.02) einrahmen und zu einer guten Ortsranddefinition beitragen.
- Für die Auswahl der zu pflanzenden Gehölze im öffentlichen Raum und auf Privatgrund steht eine ausführliche Pflanzenliste mit Auswahl aus zahlreichen heimischen Arten zur Verfügung und wird den Bauwerbern ausdrücklich ans Herz gelegt.
- Die Ortsrandeingrünung Richtung Süden und Südosten sowie die Einbindung in die freie Landschaft erfolgen durch entsprechende standortgerechte Pflanzungen auf öffentlichem Grund sowie Richtung Westen innerhalb der auf Privatgrund festgesetzten Streifen. Richtung Osten und Süden werden im Anschluss an die vorhandenen Biotophecken höhengestufte Ergänzungspflanzungen einschließlich der Ausbildung krautiger Säume vorgeschlagen.

### *4. Ermittlung des verbleibenden Ausgleichsbedarfs*

Der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird durch vorgenannte Umgestaltungen, Geländemodellierungen (Regenwasserbehandlung), Anlage von extensiv zu unterhaltenden Pflanzungen, z. B. Streuobstwiesen und vielfältige Eingrünungsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches genüge getan. Die wichtigsten Entwicklungszonen stellen die öffentlichen Grünflächen mit Pflanzstreifen und extensiv zu pflegenden Wiesenabschnitten dar. Darüber hinaus wirken die auf Privatgrund festgesetzten Pflanzstreifen mit durchgängig mindestens 5 m Breite kompensierend. Die für den Wasserhaushalt, das Lokalklima und den Artenschutz bedeutsamen Entwicklungsbereiche sind in der Planzeichnung überwiegend mit der sog. T-Linie (für Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft) umgrenzt.

## **Gemeinde Mauerstetten Bebauungsplan Mauerstetten – „Oberried“**

Zur Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs wurden die innerhalb des Plangebietes zukünftig für Bebauung in Anspruch genommenen Flächen (vgl. Themenkarten 3 und 4 ) zugrunde gelegt.

Nicht als Neuinanspruchnahme zu zählen und deshalb nur teilweise anzurechnen sind die schmalen, wassergebundenen Fußwege innerhalb der zentralen Grünachse mit ihren zugehörigen Nebenästen und Wegeabzweigen (entsprechend ca. 190m<sup>2</sup>) .

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich zum überwiegenden Anteil um Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Diese sind nach dem Bayerischen Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in die Kategorie/Typ B I einzuordnen, da sie insgesamt eine im Vergleich zur vorgefundenen Bestandssituation nur in einer Spanne zwischen geringfügig (überwiegender Anteil der Neuinanspruchnahme) und mittelschwer (in kleineren Teilbereichen) liegende Beeinträchtigung erfahren ("Eingriffsschwere"). Für die im Vergleich zum Entwurfsstand vom 10.07.2003 stark aufgelockerte Typ B-Bebauung mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern erscheint deshalb der Ansatz eines durchschnittlichen Kompensationsflächenfaktors von 0,30 aus fachlicher Sicht angemessen.

Bei einer verbleibenden Eingriffsfläche für die Kategorie / Typ B - Zonen von rund 41.370 m<sup>2</sup> ergibt dies einen bebauungsplaninternen Kompensationsflächenbedarf von 12.412 m<sup>2</sup>. Unter zusätzlicher Berücksichtigung eines Faktors von 1,0 für einen flächengleichen Ausgleich am südöstlichen Rand des Plangebietes für das nicht zu vermeidende Durchschneiden der Biotophecke B 1 in ihrem südlichen Drittel (auf ca. 400 m<sup>2</sup> Fläche; Typ A - Bereich) ergibt sich schließlich ein **Kompensationsflächenbedarf** von insgesamt rund **12.812 m<sup>2</sup>**.

Demgegenüber steht ein **gebietsintern vorhandenes Flächenangebot** von derzeit rund **12.647 m<sup>2</sup>**, welches zeitgleich im Rahmen der abschnittswisen Realisierung des Baugebietes (Nord- und Südabschnitt entsprechend der abgestuften Gebietsabgrenzung/ Geltungsbereich) zur Ausgleichsfläche entwickelt werden soll.

Der unter Berücksichtigung der zahlreichen o. g. Minimierungsmaßnahmen erforderliche Kompensationsflächenbedarf soll und kann gemäß nachfolgender Berechnung bis auf eine verbleibende Restfläche von ca. 165 m<sup>2</sup> vollständig innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches erfüllt werden.

Aufgrund der vorbildlichen Durchgrünung, der offenen, lockeren Grundstruktur und dem dem ursprünglichen Gelände gut angepassten Verlauf von Gebäudestruktur und Erschließung beantragt die Gemeinde als Vorhabensträger in Abstimmung mit dem beauftragten Planungsbüro, auf diesen minimalen restlichen Kompensationsbedarf zu verzichten und keine Zuordnung eines weiteren Grundstückes dieser Größe aus dem gemeindlichen Ökokonto vornehmen zu müssen.

### **Zusammenfassung (Umweltbericht)**

Belange des Umweltschutzes werden durch vorliegenden Bebauungsplan in durchschnittlichem Umfang berührt. Der Naturhaushalt wird im Hinblick auf das Schutzgut Boden sowie das Lokalklima mit Luftaustausch und Kleinklima im Gebiet durch teilweise Überbauung und Versiegelung beeinträchtigt. Abgesehen von der grundsätzlichen Boden- bzw. Flächeninanspruchnahme und mit Ausnahme der durch die südliche Erschließung zu durchschneidenden Baumhecke (Biotop B 1) wird es im Vergleich zur dargestellten Bestandssituation zu keinen beachtenswerten Strukturverlusten oder sonstigen nennenswerten naturhaushaltlichen Beeinträchtigungen kommen. Erfahrungsgemäß ist nicht zu erwarten, dass sich die von der

Gemeinde Mauerstetten beabsichtigte Planung negativ auf die natürlichen Lebensgrundlagen und Aspekte der Umweltvorsorge auswirken wird.

Umweltrechtliche Behandlung (nach UVPGesetz, Novelle vom September 2001)

Da gemäß UVPG bei bestimmten bauplanungsrechtlichen Vorhaben (auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung) eine Prüfung der Umwelterheblichkeit sowie eine Beurteilung der Umweltauswirkungen vorzunehmen sind, wird festgestellt:

Weder der vorliegende Bebauungsplan selbst noch die darin enthaltenen Einzelbauvorhaben sind in der Liste UVP-pflichtiger Vorhaben (Anlage 1, Ziffer 18. UVPG) enthalten. Da keine Vorhaben im Sinne der Vorschrift festgesetzt wurden, kam man im Verlauf der grundsätzlichen Prüfung zu dem Ergebnis, dass eine UVP-Pflicht des gegenständlichen Bauleitplanes, auch im Sinne einer allgemeinen Vorhabensprüfung, nicht vorliegt bzw. nicht notwendig ist.

## **Gemeinde Mauerstetten Bebauungsplan Mauerstetten – „Oberried“**

### **4.3 Verkehrserschließung**

Die im Planungsgebiet vorgesehenen Straßenführungen wurden bereits in Pkt. 4.1.2 Baustruktur und Erschließung dargestellt.

Die Fahrstraßen sind als geschwungene Siedlungsstraßen mit 6,5 m Straßenbreite vorgesehen.

Das Straßenprofil zeigt einen Fahrstreifen von 4,75 m Breite, westseitig gliedert sich ein 50 cm breiter grüner Schotterstreifen, nach Osten ist dieser Streifen 1,25 m breit. Zu pflanzen sind kleinkronige Bäume, diese dienen als Straßeneingrünung.

Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde regte einen Alleecharakter durch zusätzliche Bäume an. Durch Beschluss des Gemeinderates soll durch keine einheitliche Baumart pro Straße kein Alleecharakter entstehen, da bereits eine intensive Eingrünung vorhanden ist.

Eine Aufweitung im Bereich der Oststraße mit Längsbuchten als öffentliche Stellplätze in 1,50 m Breite erfolgt bei Parzelle 8a-d und 20.

Die Straßenverbindung zwischen Ost- und Weststraße nördlich des Grünhügels ist auf 4,50 m Breite beschränkt und nur als wassergebundene Spritzdecke vorgesehen.

Trotz Einwand des Sachgebietes Abfallwirtschaft den Wendekreis des südlichen Wendehammers auf 21 m Durchmesser zu vergrößern, legte der Gemeinderat den Durchmesser auf 18 m fest.

Die Anbindung des Baugebietes an die vorhandene Staatsstraße ist unübersichtlich. Durch eine Kuppenstruktur und abschüssige Ortszufahrt ist die Straßensituation nur mit einer neu anzulegenden Abbiegespur zu entschärfen.

Die Einmündung in das neue Wohngebiet wurde auch aus Gründen des Naturschutzes an den östlichen Ortsrand gelegt. Der vorhandene Ortsrand wird hier nicht nur durch vorhandene, schützenswerte Gehölzbestände, sondern auch durch ein wichtiges Strukturelement, dem hohlwegartigen Ortszugang geprägt.

### **4.4 Abwasserentsorgung**

Das Baugebiet wird zum Großteil im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird über die bestehenden Ortskanäle und die Verbindungsleitung zur mechanisch-biologischen Kläranlage des Abwasserverbandes "Wertach-Ost" in Zellerberg, Gemeinde Rieden, geleitet. (Konkrete Projektierung in der anschließenden Entwurfsplanung).

### **4.5. Niederschlagswasser**

Das Baugebiet weist voraussichtlich keinen sickerfähigen Grund auf. Es ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser der Privatgrundstücke auf den Grundstücken in entsprechenden Schächten rückzuhalten und gedrosselt an einen gemeindlichen Regenwasserkanal abzuleiten. Das im Regenwasserkanal gesammelte Niederschlagswasser aus dem Straßenbereich sowie die gedrosselten Abflüsse aus den Privatgrundstücken werden in ein gemeindliches Regenrückhaltebecken geleitet. Von dort erfolgt wiederum ein gedrosselter Abfluss zur bestehenden Sickeranlage nördlich von Steinholz.

Zudem sollte auf jedem Grundstück eine Brauchwasserrückhaltung (z. B. Zisterne) aufgestellt werden, zur sowohl dezentralen Rückhaltung (Abflussminderung) als auch zu einer wasserwirtschaftlich sinnvollen Brauchwassernutzung. (Konkrete Projektierung in der anschließenden Entwurfsplanung).

Die Erstellung der Kontrollschächte wird durch die Gemeinde erledigt.

#### **4.6 Wasserversorgung, Löschwasser**

Die Gemeinde Mauerstetten ist an die Wasserversorgung des Wasserverbandes der Genach-Hühnerbach-Gruppe angeschlossen. Eine gesicherte Trink- und Löschwasserversorgung ist somit gewährleistet.

Zur Entnahme von Löschwasser aus dem öffentlichen Netz, werden im Abstand von ca. 100 m Hydranten vorgesehen.

#### **4.7 Energieversorgung**

##### **Stromversorgung**

Die Belieferung des Neubaugebietes mit elektrischer Energie ist aus dem Netz der Lech-Elektrizitätswerke AG Augsburg gesichert. Für sämtliche Neubauten erfolgt der Anschluss mittels Erdkabel. Mit den Kabelverlegungsarbeiten kann erst begonnen werden, wenn die Erschließungsmaßnahmen (Straßenauskofterung und Einbau der Wasser- und Kanalleitungen) abgeschlossen sind. Ferner ist zur Durchführung von Schaltmaßnahmen im künftigen Kabelnetz die Aufstellung von Verteilerschränken, deren Standortfestsetzung in Verbindung mit der Projektierung erfolgt, vorgesehen. In betroffenen Baugrundstücken werden die Schränke, unter Aussparung von Sichtdreiecksbereichen, so platziert, dass die Straßenbegrenzungslinie nicht überschritten wird.

##### **Erdgas**

Das Baugebiet kann bei ausreichendem Interesse der Bauwerber unter der Maßgabe der Wirtschaftlichkeit von der Erdgas Schwaben GmbH versorgt werden.

##### **Fernmeldetechnische Versorgung**

Zur Versorgung des Baugebietes behält sich die Deutsche Telekom AG die oberirdische Bauweise der Fernmeldeleitungen vor.

Um die oberirdische Gebäudezuführung zu vermeiden, empfehlen wir den Bauherren, auf deren Kosten ein erdverlegtes Leerrohr (DN 50) für die Fernsprechversorgung vom Gebäude bis zum öffentlichen Grund auszulegen.

#### **4.8 Kommunale Abfallwirtschaft**

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu. Anfallender Bio- und Restmüll wird grundsätzlich in 14tägigem alternierendem Abfuhrhythmus erfasst. Der nach Aussortierung der Wertstoffe verbleibende Restmüll wird auf dem Landkreis zur Verfügung stehenden Entsorgungseinrichtungen entsorgt. Der erfasste Biomüll wird auf einer Kompostierungsanlage verwertet, die dem Landkreis im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung zur Verfügung steht.

Für die Erfassung von Wertstoffen steht gegenwärtig ein Wertstoffhof in der Gemeinde Mauerstetten zur Verfügung.

Die Tonnen der Gebäude 8a-d, 9a, 9b und 10 haben an Leerungstagen ihre Behältnisse an der öffentlichen Fläche westlich des Grundstückes 10 abzustellen.

## Gemeinde Mauerstetten Bebauungsplan Mauerstetten – „Oberried“

### 5. LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

An das Gebiet grenzen im Osten und Norden landwirtschaftliche Nutzflächen an. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung kann es dabei erfahrungsgemäß zeitweilig zu Lärm- und Geruchsbelästigungen kommen. Diese Beeinträchtigungen gehören zum Leben auf dem Lande und sind entschädigungslos hinzunehmen. Zu den landwirtschaftlichen Emissionen zählen das notwendige Futterholen und Auffüllen der Fahrsilos (Fahrverkehrslärm) während der Vegetationsperiode in den Morgen- und Abendstunden, auch vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr. Erforderliche Erntearbeiten, insbesondere die Grünfütter-, Getreide- und Maisernte können saisonbedingt oder nach Schlechtwetterperiode bis in die späten Abendstunden andauern. Die Landbewirtschaftung auf dem umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden.

### 6. DENKMALSCHUTZ

Bei Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss nicht gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt (vgl. Ziffer 3.4 "Böden").

### 7. KOSTENSCHÄTZUNG

**Hinweis:** Die Kostenschätzung dient nur als überschlägiger Anhalt und muss durch die jeweiligen Entwurfsplanungen präzisiert werden.

#### 7.1 Bauabschnitt I

##### 7.1.1 Schmutzwasserkanalisation

Hauptleitung:	EUR	nach Satzung
Hausanschlüsse:	EUR	nach Satzung

##### 7.1.2 Regenwasserableitung

Hauptleitung:	EUR	nach Satzung
Regenrückhaltemaßnahme:	EUR	nach Satzung
Hausanschlüsse als Zisternen	EUR	nach Satzung

##### 7.1.3 Wasserleitung

Hauptleitung:	EUR	nach Satzung
Hausanschlüsse:	EUR	nach Satzung

##### 7.1.4 Straßen- und Wegebau (einschl. Anbindung an die Staatsstraße)

Straßenbau:	EUR	422.240,00
-------------	-----	------------

##### 7.1.5 Grünordnung

Anlage von Ortsrandeingrünung und öffentlichen Grünanlagen, Großbäume	EUR	nach Satzung
---	-----	--------------

<b>Gesamtsumme brutto</b>	<b>EUR</b>	<b>422.240,00</b>
---------------------------	------------	-------------------

## Gemeinde Mauerstetten Bebauungsplan Mauerstetten – „Oberried“

### 7.2 Bauabschnitt II

#### 7.2.1 Schmutzwasserkanalisation

Hauptleitung:	EUR	nach Satzung
Hausanschlüsse:	EUR	nach Satzung

#### 7.2.2 Regenwasserableitung

Hauptleitung:	EUR	nach Satzung
Hausanschlüsse als Zisternen	EUR	nach Satzung

#### 7.2.3 Wasserleitung

Hauptleitung:	EUR	nach Satzung
Hausanschlüsse:	EUR	nach Satzung

#### 7.2.4 Straßen- und Wegebau

Straßen- und Wegebau:	EUR	42.920,00
-----------------------	-----	-----------

#### 7.2.5 Grünordnung

Anlage von Ortsrandeingrünung und öffentlichen Grünanlagen, Großbäume	<u>EUR</u>	<u>nach Satzung</u>
---	------------	---------------------

<b>Gesamtsumme brutto</b>	<b>EUR</b>	<b>42.920,00</b>
---------------------------	------------	------------------

### 7.3 Zusammenstellung

7.1 Bauabschnitt I	EUR	422.240,00
7.2 Bauabschnitt II	<u>EUR</u>	<u>42.920,00</u>

<b><u>Gesamte Erschließungskosten</u></b>	<b><u>EUR</u></b>	<b><u>465.160,00</u></b>
---	-------------------	--------------------------

Die Finanzierung erfolgt durch die Anlieger- und Erschließungsbeiträge und soweit erforderlich, über Haushaltsmittel der Gemeinde Mauerstetten.

**Gemeinde Mauerstetten Bebauungsplan  
Mauerstetten – „Oberried“**

**Kosten Gemeinde: (10 v. H.)**

Der Gemeinde entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen Kosten in Höhe von

* Für den Straßenbau	EUR	46.516,00
* Für die Wasserleitung	EUR	----
* Für die Schmutzwasserkanalisation	EUR	----
* Regenwasserableitung	EUR	----
* Für die Grünanlagen rund	EUR	----
	<b>EUR</b>	<b><u>46.516,00</u></b>

Nachfolgekosten für Verwaltungseinrichtungen, schulische Einrichtungen für die Jugend und Kleinkinder sind durch diesen Bebauungsplan nicht zu erwarten.

Die Erweiterung der Schule ist bereits durchgeführt.

Eine weitere Kindergartengruppe kann räumlich eingeführt werden.

**Finanzierung**

Die gemeindlichen Anteile an den Erschließungskosten werden in den Vermögenshaushalten der Gemeinde Mauerstetten ab 2004 bereitgestellt.

**Gemeinde Mauerstetten Bebauungsplan  
Mauerstetten – „Oberried“**
**8. FLÄCHENBILANZ**

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 5,90 Hektar und unterteilt sich nach folgender Aufschlüsselung in Bestands- und Neubauf Flächen; die Nettobauf Fläche beträgt somit ca. 35.268 m<sup>2</sup>

<b>1. Bauflächen-, Grundstücke</b>	WA	35.268 m <sup>2</sup>
	davon bereits bebaut sind:	0 m <sup>2</sup>
	Zwischensumme Bauflächen	<b>35.268 m<sup>2</sup></b>
<b>2. Verkehrs-, Straßenflächen</b>	öffentliche Erschließung, neu	6.105 m <sup>2</sup>
	Fuß- und Radwege	1.347 m <sup>2</sup>
	Feldweg, teilweise Bestand	1.080 m <sup>2</sup>
	Zwischensumme Verkehrsflächen	<b>8.532 m<sup>2</sup></b>
<b>3. Grünflächen</b>	Öffentliches Abstands- und Verkehrsbeleitgrün	2.095 m <sup>2</sup>
	Öffentliche Grünfläche (in Abschnitten auch für Versicherung von Regenwasser und Hochwasserrückhaltung)	12.647 m <sup>2</sup>
	Zwischensumme Grünflächen	<b>14.742 m<sup>2</sup></b>
<b>4. Differenzfläche Sichtdreieck / Anteil Schongauer Strasse</b>	Summe	334 m <sup>2</sup>
<b>5. Versickerungs- und Rückhaltungsflächen für Regenwasser</b>	Versickerungs- oder Regenrückhaltungsfläche, zentral	1.420 m <sup>2</sup>
<b>6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b>	Kompensationsflächenbedarf, insgesamt (aus 1. und 2.; vgl. 4.2)	12.812 m <sup>2</sup>
	Kompensationsflächen (intern, aus 3.)	12.647 m <sup>2</sup>
	Flächenpuffer (evtl. für Ökokonto)	entfällt
	Externe Ausgleichsgrundstücke (Ökokonto)	
	Flur-Nr. xy (Teilfl.) =	entfällt
<b>Summe Geltungsbereich B-Plan (1. – 4.)</b>		<b>58.876 m<sup>2</sup></b>

**Gemeinde Mauerstetten Bebauungsplan  
Mauerstetten – „Oberried“**

**9. WOHNEINHEITEN, EINWOHNER**

Geplante	2 x	4-Reihenhäuser	8 WE
Geplante		5 Doppelhäuser	10 WE
Geplante	44 x	Einzelhäuser	<u>44 WE</u>
Gesamt			62 WE

**10. KARTENGRUNDLAGE**

Die digitale Flurkarte des Vermessungsamtes Marktoberdorf dient als Vermessungsgrundlage.

**11. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN UND VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG**

A Die Planung lässt folgende Auswirkungen erwarten:

Die Errichtung von Wohngebäuden im Einheimischenmodell dient dazu, ortsansässigen bauwilligen jungen Leuten Eigentum zu ermöglichen.

Der nachwachsenden Generation wird die Möglichkeit gegeben, im gewohnten Lebensumfeld zu Eigentum in erschwinglichem Rahmen zu kommen.

Die Grundstücke (über 60 % werden Eigentum der Gemeinde) sollen möglichst an Bürger der Gemeinde Mauerstetten veräußert werden.

B Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 13 a Abs. 3 BauGB) ist daher nicht erforderlich.

Die Unzulänglichkeiten und Beschwerden während der Bauzeit dürften durch die Ortsrandlage nicht zu erwarten sein.

C Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen in Angriff genommen werden:

**a) Vermessung des Plangebietes**

**b) Ausbau der Erschließungsstraßen**

**c) Herstellen der Versorgungsanlagen je nach Bedarf**

**d) Stufenweise Realisierung der Ausgleichsflächen**

**Gemeinde Mauerstetten Bebauungsplan  
Mauerstetten – „Oberried“**

**12. GRUNDSTÜCKE IM GELTUNGSBEREICH**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Grundstücke (Gemarkung Mauerstetten):

Vollständig: Nr. 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366

Teilweise: Nr. 354 Schongauer Straße anteilig  
Nr. 369 landwirtschaftliche Fläche anteilig (Sichtdreieck)

**13. ANLAGEN ZUR GRÜNORDNUNGSPLANUNG**

Themenkarte 1 "Bestandsituation 2002"

Themenkarte 2 "Bestandsbewertung für Naturhaushalt und Landschaftsbild"

Themenkarte 3 " Ermittlung der Eingriffsschwere"

Themenkarte 4 " Ermittlung der Beeinträchtigungsintensität"

**Verfasser:**

Ingenieurbüro  
Manfred Kratz Dipl.-Ing. (FH)

Kaufering, 06.November 2003

Mauerstetten,

gez. Kratz  
.....  
Manfred Kratz Dipl.-Ing. (FH)

gez. Müller  
.....  
Müller, 1. Bürgermeister

Wiedergeltingen

gez. Daurer  
.....  
W. Daurer Landschaftsarchitekt BDLA