BEGRÜNDUNG

zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 für den Bereich „Mauerstetten-Nordwest" in der Fassung

vom 19.07.2001

Entwurfsverfasser:
Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu, Postfach 12 55, 87610 Marktoberdorf

Anlage 1 Übersichtsplan M 1 : 5.000
Anlage 2 Genehmigter Bebauungsplanausschnitt M 1 : 1.000
Anlage 3 Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan M 1 : 5.000

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 534/3 und Teilflächen aus dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 535 der Gemarkung Mauerstetten.

Der Bebauungsplanbereich ändert und erweitert den am 01.06.1983 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 1 „Mauerstetten-Nordwest".

Das 3. Änderungsgebiet wird wie folgt begrenzt:
Im Norden: von der bestehenden öffentlichen Grünanlage
Im Osten: von der bestehenden öffentlichen Grünanlage
Im Süden: von der bestehenden Bebauung des Gartenweges
Im Westen: vom Gartenweg und der unbebauten Fläche Fl. Nr. 534

Die Fläche des Geltungsbereiches ist ca. 0,1 ha groß.

2. Veranlassung

Der Eigentümer der Fl. Nr. 534/3 möchte aus familiären Gründen das bestehende Wohnhaus nach Süden und Osten erweitern. Weiterhin soll nach Norden noch die baurechtliche Möglichkeit geschaffen werden ein zusätzliches Einfamilienhaus zu errichten.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Mauerstetten hat einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 06.07.2000. In dem Flächennutzungsplan ist die Änderungsfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Erweiterungsfläche ist als öffentliche Grünfläche dargestellt. Nachdem die Erweiterung nur geringfügig ist und der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, gilt die 3. Änderung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan Nr. 1 „Mauerstetten Nordwest" ist am 01.06.1983 durch Bekanntmachung in Kraft getreten.

4. Lage und Bestand

Das Planungsgebiet ist eben. Der Gartenweg ist befestigt ausgebaut. Das Gebiet ist somit voll erschlossen und in den angrenzenden südlichen Grundstücken bebaut. Die Grundstücke werden derzeit als öffentliche Grünfläche bzw. als privates Gartenland genutzt. Das Landschaftsbild ist nicht beeinträchtigt.

5. Altlastenverdachtsfläche

Nachdem die Erweiterungsfläche teilweise in eine Fläche mit Altablagerungen hineinreicht wurde zur Gefährdungsabschätzung ein Gutachter beauftragt Das Gutachten der Fa. Geo-Umwelt-Team vom 21.06.2001, Nr. GDEMST 11 ist Grundlage und Bestandteil des Bebauungsplanes und liegt bei der Gemeinde Mauerstetten zur Einsicht auf. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass im Bebauungsbereich aufgefülltes Material bis zum natürlich anstehenden Boden entfernt, gesichert und beprobt werden muss. Der Ausbau und die Untersuchungen müssen von einem geeigneten Gutachterbüro begleitet werden. Die Verwertung bzw. Entsorgung des Materials wird dann anhand der Untersuchungsergebnisse durch die zuständigen Behörden festgelegt. Während der Ausbauarbeiten ist das Grundstück vor dem Zutritt von Unberechtigten zu sichern. Weiterhin sind aufgrund möglicher Gasmigrationen (Methan, Kohlendioxid) besondere bautechnische Schutzvorkehrungen im Keller einschließlich der Lichtschächte und von Schachtbauwerken erforderlich. (Nachdem der Oberboden aufgrund bisheriger Untersuchungen relativ unbelastet ist, kann dieser auf dem Baugrundstück wiederverwertet werden.

6. Planung

Die bestehenden Baugrenzen sollen auf Fl. Nr. 534/3 nach Osten und nach Norden auf Fl. Nr. 535 so erweitert werden, dass im Norden ein weiteres Einfamilienhaus und auf Fl. Nr. 534/3 das bestehende Wohnhaus im Süden und Osten angebaut bzw. erweitert werden kann. Die ursprünglich festgesetzte Ortsrandeingrünung nach Osten und Norden entfällt ersatzlos. Dies ist auch dahingehend begründet, dass wegen der angrenzenden öffentlichen Grünfläche keine private Ortsrandeingrünung erforderlich ist.

7. Erschließung

Die Erweiterungsflächen sind voll erschlossen. Es sind lediglich noch die Hausanschlussleitungen der Ver- und Entsorgung herzustellen.

8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nachdem es sich um weitgehend bebaute Innerortsflächen handelt und auch der Eingriff in die öffentliche Grünfläche von unerheblicher Bedeutung ist sowie das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird, wird die Eingriffsregelung nicht erforderlich bzw. angewandt.

9. Textliche Festsetzungen

Für den gesamten Bereich der 3. Änderung und Erweiterung werden die textlichen Festsetzungen bzw. Satzungsvorschriften des am 01.06.1983 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Mauerstetten-Nordwest" ausgenommen die textlichen Änderung übernommen bzw. gelten weiter.

10. Sonstiges

Im übrigen wird auf die Satzung und Begründung zum am 01.06.1983 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 1 „Mauerstetten-Nordwest“ verwiesen.

11. Karten

Als Kartengrundlage dient die Digitale Flurkarte vom Februar 2001 des Vermessungsamtes Marktoberdorf.

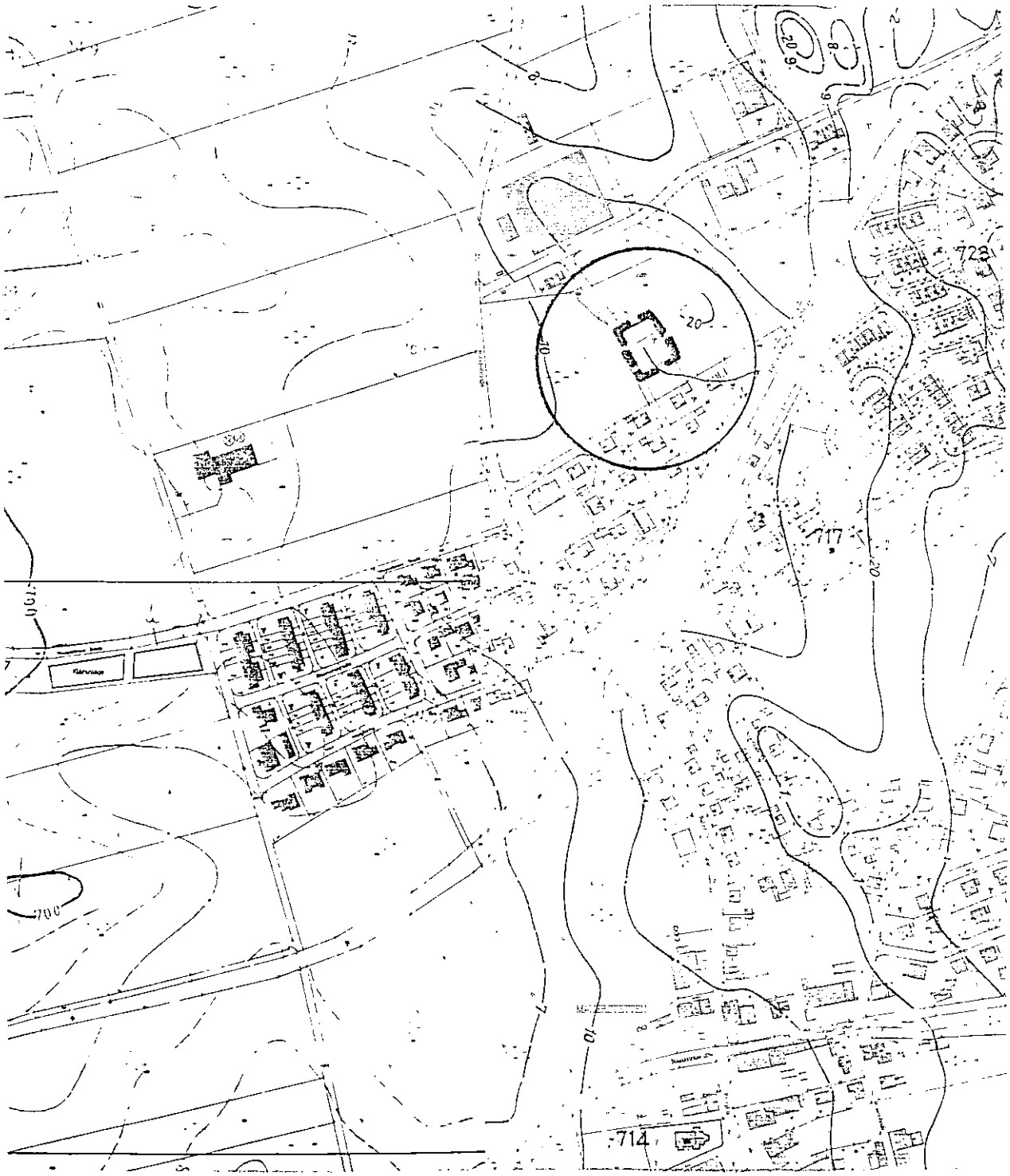
Mauerstetten, 19.07.2001
GBMEINDTE MAUERSTETTEN

Müller, Erster Bürgermeister

Marktoberdorf, 19.07.2001
KREISPLANUNGSSTELLE
des Landkreises Ostallgäu
I. A.

Frenz, Leiter der Kreisplanungsstelle

3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 für den Bereich "Mauerstetten-Nordwest“



Übersichtslageplan M 1:5000

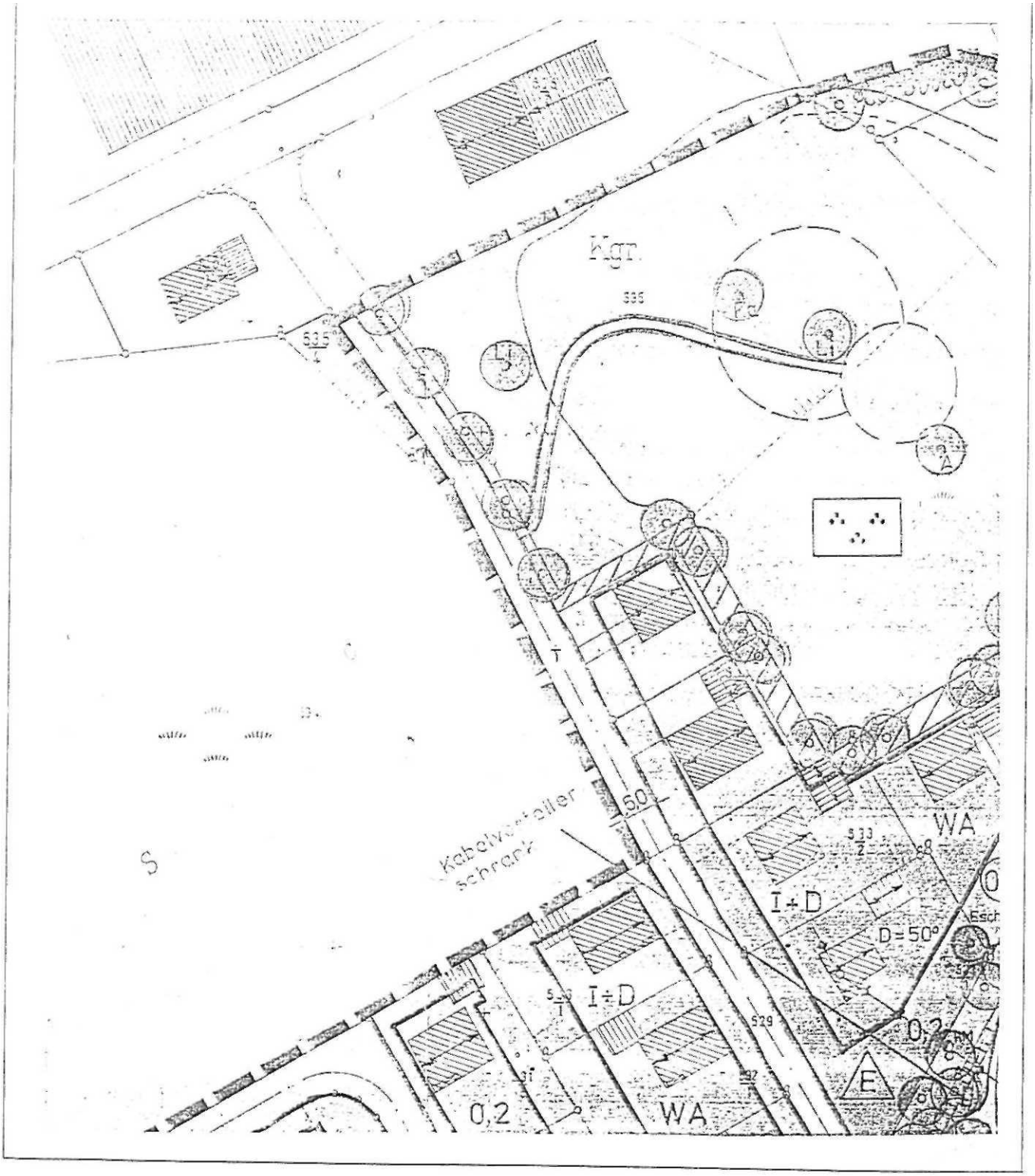
Kreisplanungsstelle des
Landkreises Ostallgäu

Norden

Gemeinde Mauerstetten

Anlage 2

3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes für den Bereich "Mauerstetten-Nordwest“



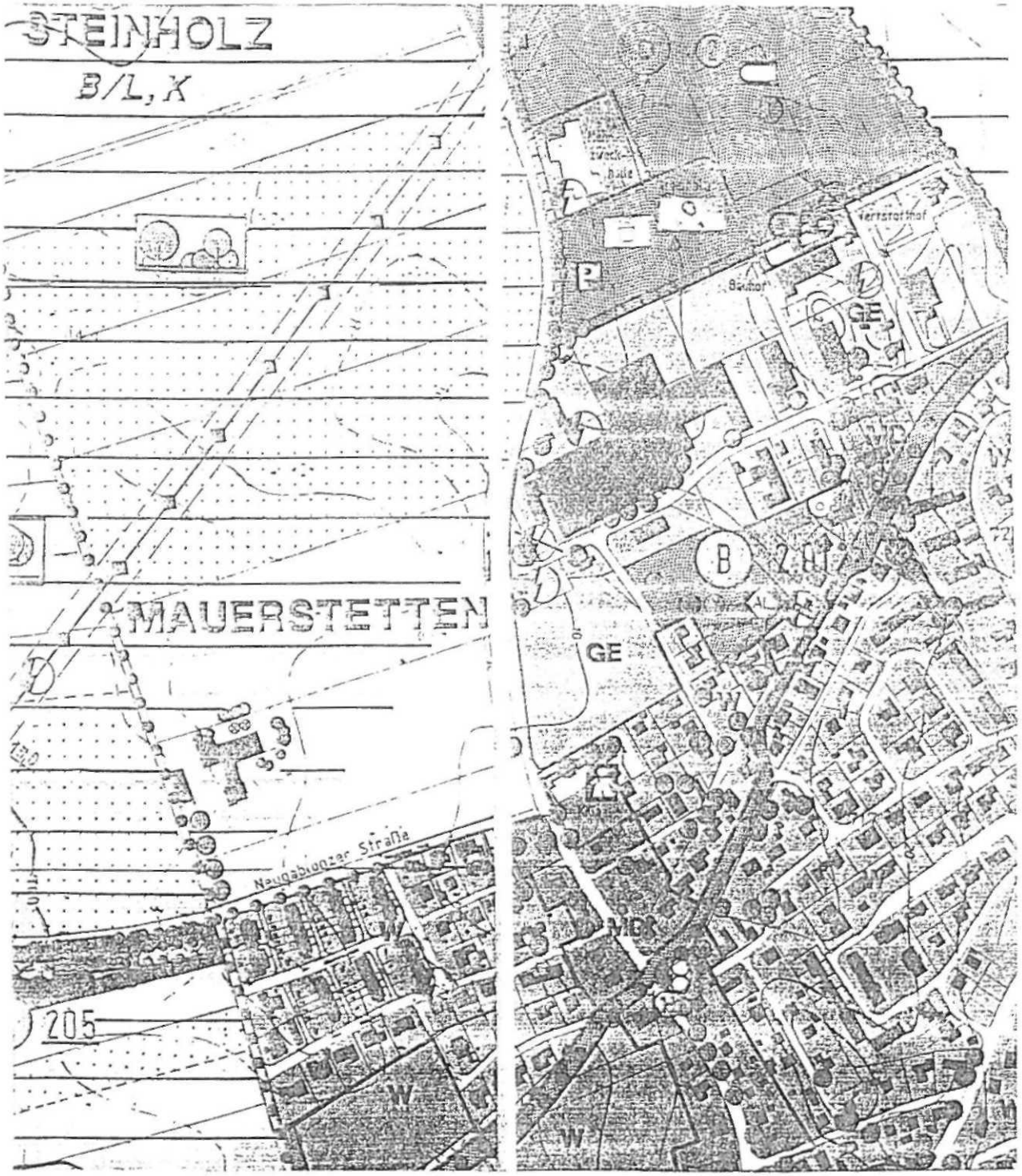
Genehmigter Bebauungsplanausschnitt M 1 : 1000

Kreisplanungsstelle des
Landkreises Ostallgäu

Gemeinde Mauerstetten

Anlage 3

3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1
für den Bereich "Mauerstetten-Nordwest"



Auszug aus dem rechtsverbindlichen
Flächennutzungsplanausschnitt M 1 : 5000

Kreisplanungsstelle des
Landkreises Ostallgäu

Norden