Gemeinde Mauerstetten
Landkreis Ostallgäu

Begründung:

Zur Änderung und Ergänzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 für das Gebiet "Mauerstetten, Nordost I" vom 09. Febr. 1978, umfassen die Grundstücke bzw. Teile aus den Grundstücken Flur-Nr. 416, 416/22, 416/23, 416/24, 416/25, 416/26, 416/27, 416/28, 416/29, 416/30, 416/31, 416/32, 416/33, 416/34, 416/35, 416/36, 416/37, 416/38, 416/67, 416/68, 416/69, 416/70, 416/71, 416/72, 416/73, 416/74, 416/75, 416/76, 416/77, 416/78, 416/79, 416/80, 416/81, 416/82, 416/83, 416/84, 417, 418, 418/1, 418/2, 418/3, 418/4, 418/7, 418/8, 418/9, 418/10, 418/11, 418/12, 418/13, 418/14, 418/15, 418/16, 418/17, 418/18, 418/19, 418/20, 418/21, 420/2, 420/6.

Entwurfsverfasser:

Landratsamt Ostallgäu, Sachgebiet 53 - Ortsplanung -, 8952 Marktoberdorf

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der Bebauungsplan Mauerstetten Nordost I wurde vom Ing.-Büro Meinel, Augsburg ausgearbeitet und durch Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu, Dienststelle Kaufbeuren v. 04.02.1977 Nr. 404-610 genehmigt, rechtsverbindlich seit dem 19.02.1977.

Der Gemeinderat Mauerstetten beschloß am die Änderung und Ergänzung des Planes und beauftragte das Landratsamt Ostallgäu, Sachgebiet 53 - Ortsplanung - mit den Planungsarbeiten.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Mauerstetten ist aufgestellt, nach Prüfung durch das Landratsamt wird er der Regierung von Schwaben in Kürze zur Genehmigung vorgelegt.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich durch den Wunsch der Gemeinde, das Baugebiet im Süden um eine Hauszeile zu ergänzen, um damit eine sinnvollere und wirtschaftliche Erschließung zu erreichen. Die Änderung ist ferner erforderlich durch eine Korrektur der zulässigen Geschoßzahlen, der Dachformen und Firstrichtungen. In einem Teil des Baugebiets wurden die zulässigen Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen heraufgesetzt, damit eine dichtere Bebauung in Form von Reihen- und Doppelhäusern ermöglicht wird. Im übrigen behält die Begründung vom 07. Nov. 1973/22. Mai. 1974 ihre Gültigkeit.

B) Lage und Größe des geänderten Teils des Bebauungsplanes:

Der geänderte Teil liegt im Osten des Baugebiets, er umfaßt ca. 0,53 ha.

C) Geplante bauliche Nutzung:

Die Festsetzung des Baugebiets als "Allgemeines Wohngebiet" i. S. d. § 4 der Baunutzungsverordnung wird beibehalten.

Die Ergänzung des Bebauungsplangebiets umfaßt 6 Baugrundstücke für Einzelhäuser mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 850 qm, Geschoßzahl U + 1 wegen des hängigen Geländes.

Die Änderung beinhaltet anstelle von 6 Einzelhäusern die Ausweisung von 15 Reihenhäusern in 3 Hausgruppen mit den erforderlichen Garagen und die Ausweisung von 3 Doppelhäusern.

D) Bodenordnende Maßnahmen:

Im Bereich der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes sind weder Grenzregelung noch Umlegung erforderlich.

E) Umweltschutz und Umweltgestaltung:

1. Die Gemeinde Mauerstetten hat sich von einer ländlichen Gemeinde in eine bevorzugte Siedlungsgemeinde aufgrund der Nähe Kaufbeurens gewandelt. Das Ortsbild und die Einfügung in die Landschaft bedürfen besonderer Sorgfalt. An den Rändern des Gebiets der Ergänzung und Änderung werden deshalb private Grünstreifen ausgewiesen, die nach Angabe des Kreisfachberaters für Gartenbau und Landschaftspflege zu bepflanzen sind. Die Auflagen erfolgen im Baugenehmigungsverfahren, ebenso wie die Auflagen der zu pflanzenden Bäume innerhalb des Gebiets.
2. Das Baugebiet grenzt an eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche. Belästigungen durch weidendes Vieh und Düngung können nicht ausgeschlossen werden.
3. Im Westen des Baugebiets befinden sich Bahnanlagen der ehemaligen Bahnlinie Kaufbeuren-Schongau. Die Baulichkeiten werden z.T. von einer Baufirma als Bauhof genutzt. Über die endgültige Nutzung der Trasse und des Bahnhofsgeländes ist nichts entschieden.
   Lärmbelästigungen durch den Bauhofbetrieb sind derzeit möglich.
4. Übergeordnete Straßen befinden sich nicht in der Nähe des Baugebiets.
5. Gewerbebetriebe sind in der unmittelbaren Umgebung des Baugebiets nicht angesiedelt.
6. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Ostallgäu zur genehmigten Deponie Westendorf.

F) Erschließung:

An den in der Begründung des Bebauungsplans vom 02. Nov. 1973/22.05.74 erläuterten Erschließungsmaßnahmen ist keine Änderung eingetreten.

G) Überschlägig ermittelte Kosten:

Die Kosten der Erschließungsmaßnahmen sind in der o.g. Begründung aufgeführt. Die Erschließung selbst ist z.T. bereits ausgeführt. Da keine Änderung der Anlagen eingetreten ist, sind die Angaben mit einem Kostensteigerungsfaktor weiter gültig. Mehr Kosten entstehen durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplangebiets nicht.

Marktoberdorf, 14.02.1978
LANDRATSAMT OSTALLGÄU
Sachgebiet 53-Ortsplanung
I.A.
Botzenhardt

Mauerstetten, 14.02.1978
Gemeinde Mauerstetten
(1. Bürgermeister)