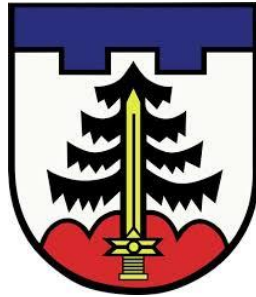


## Gemeinde Mauerstetten



### Entwurf

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Grünordnungsplan

„Gewerbegebiet-Nordost - An der Eichenstraße“

---

**Gegenstand:** 8. Änderung und Erweiterung des  
Bebauungsplanes Nr. 5 mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet-  
Nordost - An der Eichenstraße“

**Auftraggeber:** Gemeinde Mauerstetten  
Kirchplatz 4  
87665 Mauerstetten

Tel.: 08341/90937-0  
Fax: 08341/90937-20

vertreten durch:  
Herrn Ersten Bürgermeister Armin Holderried

**Auftragnehmer:** Architekten Traut GmbH  
Meichelbeckstraße 1  
87616 Marktoberdorf  
Tel.: 08342 / 89590 - 0  
Fax.: 08342 / 89590 - 20  
E-Mail: [info@architekten-traut.de](mailto:info@architekten-traut.de)

Bearbeiter: Dipl. Ing. Maximilian Schmeller

## Inhalt

I. SATZUNG .....	4
§ 1    Räumlicher Geltungsbereich .....	4
§ 2    Bestandteile der Satzung.....	4
§ 3    Änderung der ursprünglichen Satzung.....	4
§ 4    In-Kraft-Treten.....	10
II. Textlicher Teil .....	11
A    Rechtsgrundlagen.....	11
B    Hinweise .....	11
BEGRÜNDUNG.....	13
1. Anlass und Zweck der Planung .....	13
2. Lage und Geltungsbereich .....	13
3. Planerische Rahmenbedingungen .....	13
4. Planung .....	14
5. Flächenbilanz .....	16
6. Kartengrundlage .....	16
7. Gestalterische Ziele der Grünordnung .....	16
8. Artenschutz und Eingriffsregelung .....	17
9. Umweltbericht.....	19
ANLAGE.....	20
1. Planzeichnung.....	20
2. Ausgleichsflächen .....	20
3. Immissionen .....	20

## I. SATZUNG

Aufgrund

- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- in Verbindung mit §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

erlässt die Gemeinde Mauerstetten folgende Änderungssatzung:

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1: 1.000, der die Flächen bzw. Teilflächen (TF) der Fl. Nrn. 534/1 TF (Gartenweg.); 537 TF (Eichenstraße); 526 TF (Bahnhofstraße); 542/3; 542/4; 542/5; 538/3; 538/10; 538/11; 538/1; 538/2; 538/6; 538/7; 538/8; 535/1; 535/3; 535/4; 534; alle Gemarkung Mauerstetten umfasst.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbegebiet-Nordost - An der Eichenstraße“ besteht aus den textlichen Festsetzungen der ursprünglichen Satzung vom 15.04.1988, der 1. Änderung vom 28.03.1991 und der 7. Änderung vom 20.02.2016, dem von Architekten Traut ausgearbeiteten zeichnerischen Teil sowie dieser Änderungssatzung, jeweils in der Fassung vom 14.01.2019.

### § 3 Änderung der ursprünglichen Satzung

Die Satzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 15.04.1988, geändert durch 1. Änderung am 28.02.1991 und geändert durch 7. Änderung am 20.02.2016 wird für den gegenständlichen Geltungsbereich wie folgt geändert:

3.1 §1 (Inhalt des Bebauungsplanes) entfällt.

3.2 §2 Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß der Baunutzungsverordnung festgesetzt als

1. Gewerbegebiet (GE, § 8 BauNVO).  
Einzelhandelsbetriebe sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.  
Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Ziffer 2 und 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 3.3 §3 Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschöszahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschößflächenzahlen (GFZ) bestimmt.
2. Die eingetragenen Zahlen sind Höchstgrenzen.

### 3.4 §4 Bauweise

Offene und geschlossene Bauweisen sind zulässig. Bei Hallenbauten sind auch Gebäudelängen über 50m zulässig.

### 3.5 §5 Garagen und Stellplätze

1. Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
2. Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen bei direkter Zufahrt einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
3. Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
4. Offene Stellplätze sind mit Bäumen zu durchgrünen und mit Hecken dicht einzupflanzen.

### 3.6 §6 Gestaltung der Gebäude

1. Gebäude mit Satteldächern erhalten eine Dachneigung von 18° mit +2° Toleranz
  2. Die in der Bebauungsplanzeichnung festgelegte Firstrichtung ist einzuhalten, soweit diese in der Bebauungsplanzeichnung festgelegt wurde.
  3. Die Dacheindeckung hat in unauffälliger und zurückhaltender Farbe zu erfolgen. Materialien mit stärkerer Spiegelwirkung sind zu vermeiden.
  4. Bei Wohngebäuden mit zwei Vollgeschoßen darf der Kniestock nicht über 0,50m hoch ausgebildet werden.
  5. Der Dachüberstand muss an allen Seiten der Gebäude 0,40m bis 1,00m betragen. Bei Flachdächern bis 10°, bei Sheddächern und bei Satteldächern kann auf den Dachüberstand verzichtet werden.
  6. Die Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens darf höchstens 0,30m über der natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche liegen, ausgenommen sind Gebäude mit notwendigen Rampen. Im Hanggelände ist auf die bestmögliche Einfügung zu achten.
  7. Die Außengestaltung lässt Bauten in Mauerwerk glatt verputzt, Holz, Beton und Metall zu. Die Farbgebung muss jedoch durchweg unauffällig und zurückhaltend gestaltet sein.
-

8. Dachaufbauten wie Gauben sind ebenso wie negative Dacheinschnitte unzulässig. Liegende Dachfenster können bis zu einem Glasmaß von 0,75m<sup>2</sup> eingebaut werden.
9. Die Traufhöhe darf bei Satteldächern die Festsetzungen der Planzeichnung nicht übersteigen. Die maximalen Gebäudehöhen sind in der Planzeichnung festgelegt und gelten auch für Flachdächer.
10. Bei Gewerbehallen sind auch Shed-Dächer zugelassen.

### 3.7 §6a Überbauung der Eichenstraße

1. Die Überbauung der Eichenstraße ist nur als transparenter Übergangssteg (ohne Einbauten) mit einer max. Breite von 3,50m und einer max. Höhe von 3,50m zulässig. Die lichte Durchfahrtshöhe muss an jeder Stelle der Eichenstraße mindestens 5,50m betragen.

### 3.8 §7 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sollen nicht freistehen, sondern den Gebäuden zugeordnet sein.
2. Sie dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als 4 m über dem Erdgeschoßfußboden angebracht sein.
3. Sie dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören, auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.
4. Am Übergangssteg über die Eichenstraße dürfen keine Werbeanlagen oder dergleichen angebracht werden.

### 3.9 §8 Einfriedungen

1. Als Einfriedung an den Öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Maschendrahtzäune bis 2,00 m Höhe zulässig. Dieselben sind dicht einzupflanzen.
2. Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind dicht hinterpflanzte Maschendrahtzäune bis 2,00 m Höhe zulässig.
3. Pfeiler für Gartentüren und Tore können nur als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,00 m und in gleicher Höhe wie die Einfriedung ausgebildet werden.
4. Industriezäune bis 2,00 m Höhe sind zulässig.

### 3.10 § 9 Aufschüttungen und Abgrabungen

1. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestmöglich zu erhalten.

2. Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.
3. Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschoßes sind unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit die Abgrabungen von öffentlichen Bereichen und Nachbargrundstücken aus nicht einsehbar sind.
4. Schutzgut Boden:  
Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt Ostallgäu auf Verlangen vorzulegen.

### 3.11 § 10 Lagerplätze

1. Lagerplätze sind, soweit nicht mit grundwassergefährdeten Stoffen belastet, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, um die größtmögliche Versickerungsfähigkeit des Bodens zu gewährleisten.
2. Lagerplätze sind mit Hecken, bestehend aus Sträuchern I. und II. Ordnung, dicht einzupflanzen.
3. Die Höhe von Ablagerungen darf 3,00m nicht überschreiten.
4. Kies- und Humusaufschüttungen sind nur bei nachweisbar kurzfristiger Zwischenlagerung erlaubt.

### 3.12 § 11 Sichtdreiecke

1. Die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,90m über Straßenoberkante freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen, Zu- und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig. Einfriedungen dürfen im Sichtdreieck höchstens 0,90m hoch sein.

### 3.13 § 12 Landschaftspflege und Ortsbild

1. Zur Ortseingrünung im Norden muss ein Pflanzstreifen angeordnet werden. Dieser Pflanzstreifen ist in voller Breite (mindestens 6,00 m) anzulegen und darf nicht durch Feuerwehrezufahrten oder ähnliches beeinträchtigt werden. Der Aufbau der Ortsrandbegrünung entspricht einem Feldgehölz mit Bäumen I. und II. Ordnung und Sträuchern.
2. Mindestens 14,7 % der Grundstücksfläche sind einschließlich der Randstreifen als Grünfläche anzulegen. Pro 1.363 m<sup>2</sup> Grundfläche wird die Pflanzung von mind. drei Bäumen I. und II. Ordnung mit einem Stammumfang von nicht unter 16 cm vorgeschrieben.  
Die Grünflächen können im Geltungsbereich der 8. Änderung aufgeteilt werden.
3. Die in der Planzeichnung als „Bäume zu erhalten“ dargestellten Gehölze sind zu erhalten und während der Bauzeit zu schützen. Desgleichen müssen alle erforderlichen Maßnahmen zur Erhaltung und zur Pflege dieser Anpflanzungen durchgeführt werden.

4. Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Gehölze müssen spätestens bis zum 1. Mai des auf die Bezugfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden. In den in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstreifen sind nur folgende Gehölzarten zu pflanzen: Ahorn, Linde, Esche, Eiche, Hainbuche, Vogelkirsche, Vogelbeere, Birke, Feldahorn, Weißdorn, Haselnuss, Schlehe, Heckenkirsche, Heckenrose, Salweide, Pfaffenhütchen, Schneeball. Dabei sind die Vorgaben des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) zu beachten.
5. Vorgeschrieben wird für sämtliche Baugrundstücke die Vorlage eines qualifizierten, aus dem Bebauungsplan entwickelten Freiflächengestaltungsplanes als Bestandteil des Baugesuchs. Er bedarf der Genehmigung der Kreisverwaltungsbehörde nach Gutachten der Kreisfachberatung für Gartenbau und Landschaftspflege.
6. Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen privaten Pflanzflächen zur Randeingrünung des Baugebiets sind bei den Bepflanzungsplänen zu beachten.
7. Dachbegrünungen von Flachdächern sind zulässig.
8. Fassaden sind nach Möglichkeit zu begrünen.

#### 3.14 § 13 Oberflächenwasser

1. Oberflächenwasser ist soweit möglich an Ort und Stelle zu versickern. Der Anteil an versiegelten Flächen ist auf dem gesamten Grundstück so gering wie möglich zu halten.

#### 3.15 § 14 Immissionsschutz

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen keine Betriebe angesiedelt werden, die im starken Maß luftverunreinigende Stoffe emittieren und deshalb einer Genehmigung gemäß § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz bedürfen. Des Weiteren sind auch Betriebe, die keiner Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz bedürfen, aber deren Hauptzweck die Verarbeitung oder Anwendung von Lösemitteln oder lösemittelhaltiger Stoffe ist, nicht zulässig.
2. Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 für eine Gliederung nach § 1, Abs. 4 Nr. 2 Die Lage der Bezugsflächen und Sektoren ist der Darstellung in der Anlage 3 zu entnehmen. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterung" weder tags noch nachts überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):			
TF 01	tags $L_{EK} = 58$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 43$ dB(A)	Flächengröße = 14480 m <sup>2</sup>
TF 02	tags $L_{EK} = 59$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 45$ dB(A)	Flächengröße = 20555 m <sup>2</sup>
TF 03	tags $L_{EK} = 65$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 50$ dB(A)	Flächengröße = 1765 m <sup>2</sup>
TF 04	tags $L_{EK} = 54$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 46$ dB(A)	Flächengröße = 15703 m <sup>2</sup>
TF 05	tags $L_{EK} = 50$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 36$ dB(A)	Flächengröße = 11933 m <sup>2</sup>

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Bebauungsplangebietes nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anhang A.2.



Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden. Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet (ohne Grünfläche) dargestellte Fläche heranzuziehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

Es ist folgendes Zusatz-Emissionskontingent  $L_{EK,zus,k}$  zulässig:

Sektor	Radius	Anfang	Ende	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$	
				tags	nachts
A	unbegrenzt	225	67	4,0	4,0
B	unbegrenzt	160	225	0,0	0,0
C	unbegrenzt	131	160	2,0	2,0
D	bis 174 m	92	131	3,0	3,0
E	über 174 m	92	131	1,0	2,0
F	unbegrenzt	67	92	1,0	2,0

Die Winkelangaben der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem:

$x= 4400580,00$  (Rechtswert);  $y= 5307560,00$  (Hochwert)

Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert:

Norden 0 Grad  
Osten 90 Grad  
Süden 180 Grad  
Westen 270 Grad

Die Gesamtemission berechnet sich aus der Summe aller Emissionskontingente im Bebauungsplangebiet zuzüglich der Zusatz-Emissionskontingente  $LEK_{zus,k}$ .

Wenn es an schutzbedürftigen Nutzungen im Übergangsbereich von einem Sektor der Zusatzemission in den nächsten zu verschiedenen hohen Immissionskontingenten  $L_{IK,i,j}$  kommt, so ist das jeweils niedrigere Immissionskontingent maßgeblich.

### 3.16 § 15 Leitungsrechte

1. Sofern auf Privatgrundstücken Wasser- und Abwasserleitungen zur allgemeinen Ver- und Entsorgung des Betriebs liegen, ist die Gemeinde Mauerstetten berechtigt, zur Sicherung und zur ordnungsgemäßen Unterhaltung Dienstbarkeiten zu bestellen. Das Recht gilt für Flächen in jeweils 3,00m Breite beiderseits der Leitungen.

### 3.17 §16 Denkmalschutz

1. Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen. Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Augsburg, Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Prinzregentenstr. 11a, Augsburg, oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu, Marktoberdorf, sind unverzüglich zu verständigen.

3.18 §17 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

1. Der rechnerische Bedarf für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beträgt 447 m<sup>2</sup>, der innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausgeglichen werden kann. Die ökologische Ausgleichsfläche wird auf der externen Flur-Nr. 1544/6 der Gemarkung Obergermaringen in der Gemeinde Germaringen angelegt. Der Flächenumfang beträgt aufgrund des verminderten Anerkennungsfaktors real 559 m<sup>2</sup>.
2. Ökologisches Entwicklungsziel ist ein standortgerechter Mischwald mit Rot-Buche. Die Durchführung der Herstellungs-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen hat in Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde und der Forstbehörde zu erfolgen.

3.19 §18 Außerkrafttreten

1. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Nordost-An der Eichenstraße“, der 1. Änderung und der 7. Änderung werden in der Überlappungszone mit dem Geltungsbereich der 8. Änderung aufgehoben und durch die Festsetzung in der Planzeichnung der gegenständlichen 8. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

3.20 § 19 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

- 3.21 Im Falle einer notwendigen Bauwasserhaltung (Ableitung von Grundwasser) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 Bayer. Wassergesetz beim Landratsamt Ostallgäu zu beantragen.

## § 4 In-Kraft-Treten

Die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbegebiet-Nordost – An der Eichenstraße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.  
Die 2. bis 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbegebiet-Nordost – An der Eichenstraße“ betreffen nicht den gegenständlichen Geltungsbereich

Mauerstetten, den \_\_\_\_\_

Gemeinde Mauerstetten

\_\_\_\_\_  
Armin Holderried, Erster Bürgermeister

Siegel

## II. Textlicher Teil

### A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch  
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
2. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
5. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch §1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523)
6. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82; BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch §2 des Gesetzes vom 24.07.2018 (GVBl. S. 604)
7. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796; BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch §2 Abs.3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260)

### B Hinweise

1. Hinweis zu § 13 Oberflächenwasser:

Oberflächenwasser und unverschmutztes Dachwasser sind aus wasserhaushaltlichen Gründen grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern. Dabei ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –NWFreiV- mit den dazugehörigen technischen Regeln –TRENGW- in Verbindung mit dem DWA-Arbeitsblatt 138, „Planung, Bau und

Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.  
Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Ostallgäu eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.  
Dies trifft z. B. zu, wenn Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechflächen über 50 m<sup>2</sup> Größe in das Grundwasser eingeleitet werden soll.

Die flächenhafte Versickerung von Flächen <1000m<sup>2</sup> pro Sickeranlage ist lt. o.g. Freistellungsverordnung erlaubnisfrei.

Die Bauherren haben im Rahmen des Bauantrages die Prüfung der Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Oberflächenversickerung selbst zu übernehmen.

2. Hinweis zu § 14 Immissionsschutz:

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

3. Hinweis zu § 16 Denkmalschutz:

„Alle Beobachtungen und Funde (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Ostallgäu, Schwabenstraße 11, 87616 Marktoberdorf) oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Hofgraben 4, 80539 München) mitgeteilt werden.“

## BEGRÜNDUNG

### 1. Anlass und Zweck der Planung

Die Gemeinde Mauerstetten hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 28.11.2018 die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Gewerbegebiet-Nordost - An der Eichenstraße“ beschlossen. Im Wesentlichen handelt es sich um Änderung der GRZ und GFZ des seit 15.04.1988 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 „Gewerbegebiet-Nordost - An der Eichenstraße“, der 1. Änderung, rechtskräftig seit 28.2.1991, und der 7. Änderung, rechtskräftig seit 20.2.2016.

Das am Nordrand der Gemeinde Mauerstetten gelegene Unternehmen Chr. Mayr. GmbH & Co. KG ist ein Maschinenbauunternehmen, das als Hersteller von u.a. Sicherheits- und Wellenkupplungen sowie Aufzugs- und Bühnenbremsen Weltmarktführer ist.

Zur Nachverdichtung des bestehenden Betriebsgeländes werden Gebäude umgebaut und auf Parkflächen neue Hallen errichtet.

Hiermit werden bestehende Arbeitsplätze gesichert und weitere Arbeitsplätze bei Fa. Mayr geschaffen. Der Standort im ländlichen Raum Allgäu wird so gesichert.

### 2. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 8. Änderung umfasst Teilbereiche des ursprünglichen Bebauungsplans vom 15.04.1988, der 1. Änderung vom 28.03.1991 und der 7. Änderung vom 20.02.2016

Der Änderungsbereich umfasst Flächen der Flurstücke Nr. 534; 535/1; 535/3; 535/4; 537/1; 538/1; 538/2; 538/3; 538/6; 538/8; 538/11; 542/3; 542/4 alle Flurstücke aus der Gemarkung Mauerstetten.

Das Änderungsgebiet weist eine Größe von ca. 8 ha auf.

### 3. Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1 Übergeordnete Planungsziele

Die Bauleitpläne sind gem. § 1(4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und im Regionalplan für die Region Allgäu (16) in der jeweils gültigen Fassung dargestellt.

Obwohl die Gemeinde Mauerstetten als Siedlungsschwerpunkt eine zentralörtliche Funktion wahrnimmt, ist sie bez. der Deckung des gehobenen Bedarfs auf die Stadt Kaufbeuren angewiesen.

Im Regionalplan werden die Erhaltung und der Ausbau des vorhandenen Gewerbes zur Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes in quantitativer und qualitativer Hinsicht gefordert.

#### 3.2 Bestehendes Planungsrecht – Flächennutzungsplan der Gemeinde Mauerstetten

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Mauerstetten ist seit dem 06.07.2000 rechtswirksam. Am 05.10.2015 wurde die 1. Änderung rechtswirksam. Am 06.04.2018 wurde die 2. Änderung rechtswirksam.

Der Planbereich des gegenständlichen Bebauungsplans ist im wirksamen FNP als Gewerbegebiet dargestellt. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr.5 entspricht daher dem Flächennutzungsplan.

### 3.3 Derzeitige Nutzung und Bestand

Eine Nutzungsänderung findet nicht statt. Sie entspricht vorherigen Bebauungsplänen.

## 4. Planung

### 4.1 Bebauung

#### 4.1.1 Bauliche Nutzung

Die bauliche Nutzung entspricht den rechtswirksamen Bebauungsplänen und wird nicht geändert. Das Änderungsgebiet ist ein Gewerbegebiet nach §8 BauNVO.

#### 4.1.2 Versiegelungsgrad

Da die GRZ in Teilbereichen von 0,5 auf 0,8 erhöht wird, dürfen im Geltungsbereich zusätzlich 4.470 m<sup>2</sup> Grundfläche versiegelt werden.

#### 4.1.3 Baugestaltung

Die zu errichtenden baulichen Anlagen werden durch baugestalterische Vorschriften in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden.

Die Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung orientieren sich am ursprünglichen Bebauungsplan.

Zur Eingliederung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild werden maximale Dachhöhen festgelegt. Die maximalen Dachhöhen wurden gemäß der geplanten Umbauhöhen angepasst. Die Möglichkeit der Errichtung von Shed-Dächern dient der natürlichen Belichtung und Belüftung des Halleninneren an den senkrechten Dachseiten und der Möglichkeit der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den schrägen Dachseiten.

Die GFZ (Geschossflächenzahl) wird auf 2,4 erhöht, die Einschränkung auf 2 Geschosse wird in Teilflächen gemäß der Planzeichnung aufgehoben. Da die Bauhöhen gemäß Planzeichnung beschränkt sind, hat dies für das Außenbild keine wesentlichen Auswirkungen.

#### 4.1.4 bestehende Nutzungen

Eine Nutzungsänderung findet nicht statt. Sie entspricht vorherigen Bebauungsplänen.

### 4.2 Immissions- und Brandschutz

#### 4.2.1 Bewertung der Lärmimmissionen

Die Berechnung der Lärmimmissionen und die Lage der Immissionsorte ist dem Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA18-317-G01-01 vom 14.01.2019 zu entnehmen. Nach Punkt 3.2.1 Absatz 2 der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 liegen dann, wenn die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte eingehalten werden, keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), vom 26. September 2002 vor. Diese Erkenntnis hat sich die Gemeinde im Bebauungsplanverfahren zu nutzen gemacht und die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 zur Tagzeit entsprechend reduziert. Da im Änderungsbereich zwei Betriebe ansässig sind, welche bislang

jeder für sich nach Punkt 3.2.1 der TA Lärm genehmigt wurden, wurden die Orientierungswerte für den gesamten Änderungsbereich zur Nachtzeit um 3 dB(A) reduziert.

#### Tagzeit

Es werden die um 6 dB(A) reduzierten Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 zur Tagzeit eingehalten. Es kann daher zur Tagzeit davon ausgegangen werden, dass es auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung mit den vorhandenen Gewerbebetrieben zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen an den relevanten Immissionsorten kommt.

#### Nachtzeit

Zur Nachtzeit werden die um 6 dB(A) reduzierten Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 an den Immissionsorten IO01, IO17 und IO18 eingehalten.

Die um 3 dB(A) reduzierten Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 werden an den Immissionsorten (IO05 bis IO13, IO20 und IO21) unterschritten. Es ist daher möglich, dass außerhalb des Änderungsbereiches ein weiterer Betrieb zur Nachtzeit soviel Lärm emittiert, dass die um 3 dB(A) reduzierten Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 mindestens eingehalten werden, bzw. dass zwei weitere Betriebe soviel Lärm emittieren, dass die um 6 dB(A) reduzierten Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 mindestens eingehalten werden. In diesem Fall werden auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung aller gewerblichen Immissionen die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 an diesen Immissionsorten weiterhin mindestens eingehalten.

Es kann an diesen Immissionsorten (IO05 bis IO13, IO20 und IO21) auf Grund ihrer Lage sowie des typischen Lärmemissionsverhaltens der umliegenden gewerblichen Nutzungen (u.a. Zimmerei, Wertstoffhof, Büronutzungen, Einzelhandel) aber davon ausgegangen werden, dass die Chr. Mayr GmbH + Co. KG zur Nachtzeit den einzig relevanten Emittenten darstellt und die tatsächliche Lärmbelastung weitaus niedriger ist als dies theoretisch möglich wäre.

Es soll zudem kein neues Gewerbegebiet aufgestellt werden, sondern es sollen lediglich die bereits vorhandenen Emissionen der bislang auf Grundlage von Punkt 3.2.1 der TA Lärm genehmigten Betriebe in Form von Emissionskontingenten entsprechend festgesetzt werden.

Es ist somit nicht davon auszugehen, dass sich die Lärmsituation an den relevanten Immissionsorten durch die Planungen unzumutbar verschlechtert.

#### Gliederung des Bebauungsplanes

Es werden für die einzelnen Teilflächen des Änderungsbereiches verschieden hohe Lärmkontingente festgesetzt. Somit liegt eine Gliederung nach §1 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO als Rechtsgrundlage für die Festsetzung der Lärmkontingente vor.

Es wird das Plangebiet entsprechend der Lärmemissionseigenschaft gegliedert. Somit gibt es Teilbereiche in denen die Betriebe weniger emittieren dürfen als in anderen Teilbereichen. Diese zulässigen maximalen Lärmemissionen werden durch die Festsetzung der Geräuschkontingente nach der DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" geregelt.

Diese Festsetzung regelt die bauplanungsrechtliche Obergrenze. Dies bedeutet somit, dass nicht alle Betriebe oder Anlagen diese Obergrenze ausschöpfen werden. Die Gliederung erfolgt vielmehr hinsichtlich der Zulässigkeit.

#### Zulässige Nutzungen und Zweckbestimmung des Plangebiets

Die Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes entsprechend § 8 BauNVO (vorwiegende Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben) soll durch eine entsprechende Höhe der Emissionskontingente gewahrt bleiben.

Es gibt keine Normgebung mit einer Definition mit welchen Lärmemissionen von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zu rechnen ist. Die DIN 18005-1: 2002-07 gibt als Orientierungshilfe für Gewerbegebiete tagsüber und nachts einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von  $LWA/m^2 = 60 \text{ dB(A)}$  vor. Im Plangebiet sind Hotels und Beherbergungsstätten zulässig. Somit ergibt sich nach der Systematik der TA Lärm nachts eine um 15 dB(A) geringere zulässige Lärmimmission. Auch wenn ein flächenbezogener Schallleistungspegel und ein

Lärmkontingent nicht dasselbe Lärmverhalten definieren, können diese Bezugsgrößen hilfsweise als gleichwertig angesehen werden.

Für die Teilfläche GE03 wird ein Emissionskontingent von LEK = 65 / 50 dB(A) vorgegeben. Somit wird die Ansiedlung von typischen Gewerbebetrieben (erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne von § 8 BauNVO) ermöglicht.

Des Weiteren befinden sich im Geltungsbereich des zu ändernden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbegebiet-Nordost - An der Eichenstraße“ unter anderem Gewerbegebietsflächen ohne Lärmkontingentierung, wodurch auch hier die Ansiedlung von typischen Gewerbebetrieben (erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne von § 8 BauNVO) ermöglicht wird.

#### Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Da bestehende Gewerbegebietsflächen überplant werden, ist es unabhängig von der Aufstellung von diesem Bebauungsplan, welcher Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen auftritt.

#### 4.2.2 Landwirtschaftliche Immissionen

Es gelten die Vorgaben der rechtswirksamen Bebauungspläne.

#### 4.2.3 Brandschutz

Es gelten die Vorgaben der rechtswirksamen Bebauungspläne.

## 5. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche im Änderungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 79.000 m<sup>2</sup> inklusive Straßenflächen. Ohne Straßenfläche sind es 71.600 m<sup>2</sup>. Bei einem Befestigungsgrad von 0,8 ergibt sich daher eine Grundfläche von 57.280 m<sup>2</sup> (gemäß BauNVO §19 Abs 2). Somit bewegt sich die Grundfläche zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> gemäß BauGB §13a Abs. 1 Nr. 2. Da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen (siehe Abschnitt 8 und 9), ist ein Verfahren nach §13a BauGB zulässig.

Auswirkungen GRZ: Da Die GRZ in Teilbereichen von 0,5 auf 0,8 erhöht wird, hat dies Auswirkungen auf den Versiegelungsgrad im Geltungsbereich:

GRZ- Änderung von 0,5 auf 0,8:  $14.900 \text{ m}^2 \times (0,8 - 0,5) = 4.470 \text{ m}^2$  (diese Fläche darf zusätzlich versiegelt werden)

## 6. Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient ein Auszug aus der Digitalen Flurkarte (M 1: 1000 Stand Oktober 2018), die von der Gemeinde Mauerstetten zur Verfügung gestellt wurde.

## 7. Gestalterische Ziele der Grünordnung

- Die ortsbildprägende Lindenbaumreihe entlang der Bahnhofstraße wird erhalten und durch eine südlich anschließende Baumreihe ergänzt.



- Die Böschung entlang der nord-östlichen Gebietsgrenze wird begrünt; die größeren Bäume werden erhalten.
- Der Anteil der privaten Grünflächen beträgt gem. Festsetzungen insg. mind. ca. 14,7 %.
- Eine qualitative Durchgrünung des Gebietes wird durch Pflanzgebote sichergestellt.
- Es sind heimische, standortgeeignete Gehölze zu verwenden entspr. der Artenliste in § 13a Nr. 4.
- Einfriedungen sind nicht höher als 1,80 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche zulässig und mit dichter Bepflanzung einzugrünen.
- Sockelmauern sind nicht zulässig. Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mind. 10 cm einzuhalten oder einzelne Durchschlupfmöglichkeiten zu schaffen für wildlebende Kleintiere wie Igel etc.
- Dem Antrag auf Baugenehmigung ist ein Freiflächengestaltungsplan beizugeben mit Angaben zu überbauten und befestigten Flächen, zu den Oberflächenbelägen für Zufahrten und Stellplätze, zu Höhenlage der Gebäude mit Bezug auf die natürliche Geländehöhe, zur Unterbringung der Müll- und Wertstoffbehälter sowie zu Standorten und Arten der vorgesehenen Baum- und Strauchpflanzungen
- Die Versiegelung des Bodens wird so gering wie möglich gehalten.
- Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, wird entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos entsorgt.
- Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt Ostallgäu auf Verlangen vorzulegen.
- Für die Pflanzungen und Ansaaten in der ökologischen Ausgleichsfläche ist autochtones Pflanzenmaterial und Saatgut zu verwenden.

## 8. Artenschutz und Eingriffsregelung

Der gegenständlichen textlichen Festsetzungen beziehen sich auf die Fassung der Urfassung, der 1. Änderung sowie auf die grünplanerischen Festsetzungen der 7. Änderung.

Grünordnerische Festsetzungen:

Teilgebiet:	Gesamtfläche	Grünflächenanteil	Anzahl der zu pflanzenden Bäume
ursprüngl. Fassung und 1.Änderung und Erweiterung	52.229 m <sup>2</sup>	15 % = 7.834 m <sup>2</sup>	157 Stück (3 Stck. je 1.000 m <sup>2</sup> )
7. Änderung	26.500 m <sup>2</sup>	10 % = 2.650 m <sup>2</sup>	---
8. Änderung (gesamter gegenständlicher Geltungsbereich)	71.697 m <sup>2</sup>	10.484 m <sup>2</sup> (= 14,7 %)	157 Stück

Für den mittleren Teilbereich der ursprünglichen Fassung galt (auch in der 1. Änderung) die Festsetzung, bei Neu- und Umbauten von Flachdächern Dachbegrünungen umzusetzen. Der Anteil von (potentiellen) Flachdächern ist sehr gering. Da der reale Grünflächenanteil aufgrund der GRZ von 0,8 insgesamt bei 20 % (= 14.339 m<sup>2</sup>) und somit deutlich über der Festsetzung von insg. 14,7 % liegt, wird die Festsetzung in „zulässig“ geändert. Die Anzahl der zu pflanzenden bzw. zu erhaltenden Bäume beträgt laut Planzeichnung 157 Stück.

#### Artenschutzfachliche Beurteilung:

Artenschutzfachlich relevant ist lediglich der Baumbestand im Bereich der 7. Änderung und Erweiterung. Hier weisen einige Bäume Spalten und Risse auf und sind im Rahmen eines Bauantrags vor einer eventuellen Fällung konkret auf Bruthöhlen für Vögel oder Fledermäuse zu untersuchen. Entsprechende Ersatzmaßnahmen sind dann mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und zu veranlassen.

#### Eingriffsregelung:

Die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter wurde bereits in den jeweiligen einzelnen Aufstellungs- und Änderungsverfahren erbracht mit den entsprechenden grünordnerischen Festsetzungen und ökologischen Ausgleichsermittlungen. Im Entwurf der gegenständlichen Neufassung wird die Realisierbarkeit der Umsetzung dieser festgesetzten grünordnerischen Vorgaben berücksichtigt. Änderungen der textlichen Festsetzungen finden nicht statt, jedoch werden die Grünflächen in der Planzeichnung den bisherigen und geplanten Änderungen angepasst. Der Grundsatz der Randeingrünung um das Gebiet bleibt bis auf kleine Lücken erhalten.

Im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs wird die GRZ von 0,8 nicht verändert. Da es somit zu keiner Erweiterung der versiegelten Flächen kommt, sind keine zusätzlichen erheblichen Eingriffe für die Schutzfunktionen der Schutzgüter Boden, Arten und Lebensräume, Wasser und Luft zu erwarten.

Im süd-westlichen Teilgebiet wird die GRZ von 0,5 auf 0,8 heraufgesetzt. Mit dieser Erhöhung der Nutzungsintensität ist für das Schutzgut Landschaftsbild eine Verstärkung des baulichen Erscheinungsbildes verbunden. Für die insgesamt relativ geringe Erhöhung der Beeinträchtigungsintensität für die Schutzgüter wird ein Ausgleichsfaktor von 0,1 angesetzt.

Bei der betroffenen Flächengröße von 4.470 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 447 m<sup>2</sup>. Der Bedarf kann nicht innerhalb des Geltungsbereichs abgedeckt werden und wird auf einer externen Fläche nachgewiesen.

Die Bereitstellung der erforderlichen Fläche auf einem externen Flurstück sowie die Umsetzung der Maßnahmen erfolgen durch die Fa. Mayr GmbH & Co.KG. Die Flächen werden für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bereitgestellt. Die Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß §9 Abs. 1a Satz 1 BauGB dem Eingriff zugeordnet, sodass die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen sind.

#### Eignungsbewertung und Maßnahmenbeschreibung

Der ökologische Ausgleichsbedarf wird auf dem externen Flurstück 1544/6, Gemeinde Germaringen, Gemarkung Obergermaringen, als Teilfläche nachgewiesen. Eigentümerin des Grundstücks ist die Firma Mayr GmbH&Co.KG.

Der Bestand der gegenständlichen Teilfläche ist reiner ca. 25 Jahre alter Fichtenbestand.

Ökologisches Entwicklungsziel ist ein standortgerechter Mischwald mit Rot-Buche (*Fagus sylvatica*). Die Durchführung der Herstellungs-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen hat in Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde und der Forstbehörde zu erfolgen.

Anerkennungsfähig sind Verbesserungen in Pflege- und Verjüngungsbeständen durch eine Steigerung des Laubholzanteils soweit gegenüber dem forstlich festgestellten Ausgangsniveau eine Anhebung um mindestens 10% festgelegt wird. Gemäß der sachgemäßen Waldbewirtschaftung sind bei der Waldverjüngung standortheimische Baumarten angemessen zu beteiligen (Art. 14 Abs. 1 Nr.1 BayWaldG). Regelmäßig wird ein Anteil der Mischbaumarten von 20% als angemessen angesehen. Dementsprechend sind 80% der Pflanzfläche als Kompensationsfläche anzuerkennen. Als Ausgleichsfläche gilt die gesamte Pflanzfläche. Damit kommt zum Ausdruck, dass es sich um ökologische Verbesserungen innerhalb eines Gesamtbestandes handelt und die Verbesserung nur innerhalb einer Wertkategorie (nämlich „standortgemäßer Wald“) stattfindet. Da der Anerkennungsfaktor also lediglich 0,8 beträgt, wird eine reale Flächengröße von **559 m<sup>2</sup>** benötigt.

Bei der Lage der Teilfläche wird ein Abstand zur Straße von 20 m als verkehrsbelasteter Beeinträchtigungstreifen berücksichtigt. Vor der Pflanzung muss der Bestand durchforstet werden, um geeignete Lichtverhältnisse zu schaffen. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zu verwenden und per Herkunftszertifikat nachzuweisen.

Die dingliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen zugunsten des Freistaates Bayern – vertreten durch das Landratsamt Ostallgäu - auf dem Flurstück 1544/6 in Obergermaringen ist entsprechend der Planung für die Teilfläche von 559 m<sup>2</sup> als Reallast einzutragen und spätestens 1 Monat nach Inkrafttreten der Satzung beim Landratsamt Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde, vorzulegen.

Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 zum UVPG. Es sind keine erheblichen nachteilige Umweltauswirkungen zu besorgen. Für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen keine Anhaltspunkte. Somit ist auch kein Umweltbericht erforderlich.

## 9. Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist nach § 13 a BauGB nicht erforderlich, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen.

## ANLAGE

### 1. Planzeichnung

8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 – i. d. F. vom 17.01.2019

### 2. Ausgleichsflächen

Lage der Ausgleichsfläche in der Gemarkung Obergermaringen der Gemeinde Germaringen – i. d. F. vom 17.01.2019

### 3. Immissionen

Lage der Immissionsorte, der Bezugsflächen und der Zusatzkontigente – i. d. F. vom 14.01.2019

Gemeinde Mauerstetten

Mauerstetten, den \_\_\_\_\_

Armin Holderried, Erster Bürgermeister

Architekten Traut GmbH  
Meichelbeckstraße 1  
87616 Marktoberdorf

Marktoberdorf, den 17.01.2019

Bearbeitung städtebaulicher Teil:  
Dipl.-Ing. Maximilian Schmeller

Bearbeitung grünordnerischer Teil:

Dipl.-Ing. Heidi Frank-Krieger  
Freie LandschaftsArchitektin bdla  
FreiraumGestaltung &  
LandschaftsEntwicklung  
87600 Kaufbeuren  
Lindenstraße 13 A

---