



GEMEINDE MAUERSTETTEN

Bebauungsplan Nr. 11 „LERCHENTAL“

1. Änderung

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den
Endfertigung:

15.11.2018
24.01.2019

Städtebaulicher Teil

**ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER**
Architektur + Stadtplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/200116
Fax: 08861/200419
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Planungsanlass und Verfahren	3
2. Anlass der Bebauungsplanänderung	4
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1 Raumordnung, Landesplanung, Regionalplan	4
3.2 Flächennutzungsplan (FNP)	5
3.3 Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	5
3.4 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	6
4. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	6
4.1 Beschreibung des Geltungsbereichs	6
4.2 Erschließung	6
4.3 Eigentumsverhältnisse	6
4.4 Technische Infrastruktur/Leitungen	7
5. Planungsziel und Planungskonzept	7
5.1 Städtebauliches Konzept	7
5.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	7
5.3 Art der baulichen Nutzung	7
5.4 Maß der baulichen Nutzung	7
5.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	8
5.6 Erschließung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	8
5.7 Grünordnung, Naturschutz, Artenschutz	8
5.8 Waldfläche Fl.Nr. 800	8
5.9 Gestalterische Festsetzungen	10
5.10 Landwirtschaft	10
5.11 Abfallbeseitigung und Abfallbehandlung	10
6. Flächenbilanz	10

1. Planungsanlass und Verfahren

Die Gemeinde Mauerstetten besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid vom 26.06.2000, geändert mit Bescheid vom 29.09.2015.

Am 02.08.2018 hat der Gemeinderat der Gemeinde Mauerstetten die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Lerchental“ für die Flurnummern 826 und 833 Gemarkung Mauerstetten, Steinholz beschlossen.

Das Verfahren wird gem. 13a des BauGB durchgeführt.

Mit der vorliegenden Planung werden folgende Voraussetzungen erfüllt, um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen:

- Das Plangebiet befindet sich in innerörtlicher Lage der Gemeinde Mauerstetten.
- Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich um die 1. Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes.
- Es handelt sich um eine Überplanung einer bestehenden und zum Großteil bebauten Fläche. Andere Bebauungspläne, die in einem räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht vorhanden.
- Eine Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz oder nach Landesrecht ist aufgrund der Vorprüfung nicht gegeben.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – „Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes“ – bestehen nicht.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet. Damit entfällt auch die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts, einer zusammenfassenden Erklärung, sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

Der Plan- und Textteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Lerchental“ ersetzt den Planteil und Textteil des rechtskräftigen Bebauungsplans zur Gänze.

2. Anlass der Bebauungsplanänderung

Das bestehende Pflegeheim im Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst derzeit 52 Betten mit den dafür notwendigen Sozial-, Aufenthalts- und Nebenräumen.

Auf Grund der gestiegenen Nachfrage nach Pflegeplätzen sieht sich der Betreiber des Pflegeheims gezwungen, eine umfangreiche Erweiterungsmaßnahme zu planen und zu realisieren. Die Erweiterung umfasst die Neueinrichtung einer dringend benötigten Tagespflege und einer Einrichtung für betreutes Wohnen. Zudem werden 24 weitere vollstationäre Pflegeplätze geschaffen.

Auf Antrag der Betreiber des bestehenden Pflegeheimes, auf die zuvor angesprochene Erweiterung, wurde die Bebauungsplanänderung beschlossen, um diesem Wunsch zu entsprechen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Raumordnung, Landesplanung, Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern - LEP - ~~(Anlage zu § 1 der Verordnung von 03. Mai 1984, GVBl S. 121, ber. S. 337)~~ und im Regionalplan der Region 16 (Allgäu), verbindlich ~~seit 18.11.1986~~, dargestellt.

Im Bereich soziale und kulturelle Infrastruktur ist folgendes im LEP festgeschrieben:

***(Z)** Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.*

***(Z)** Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten.*

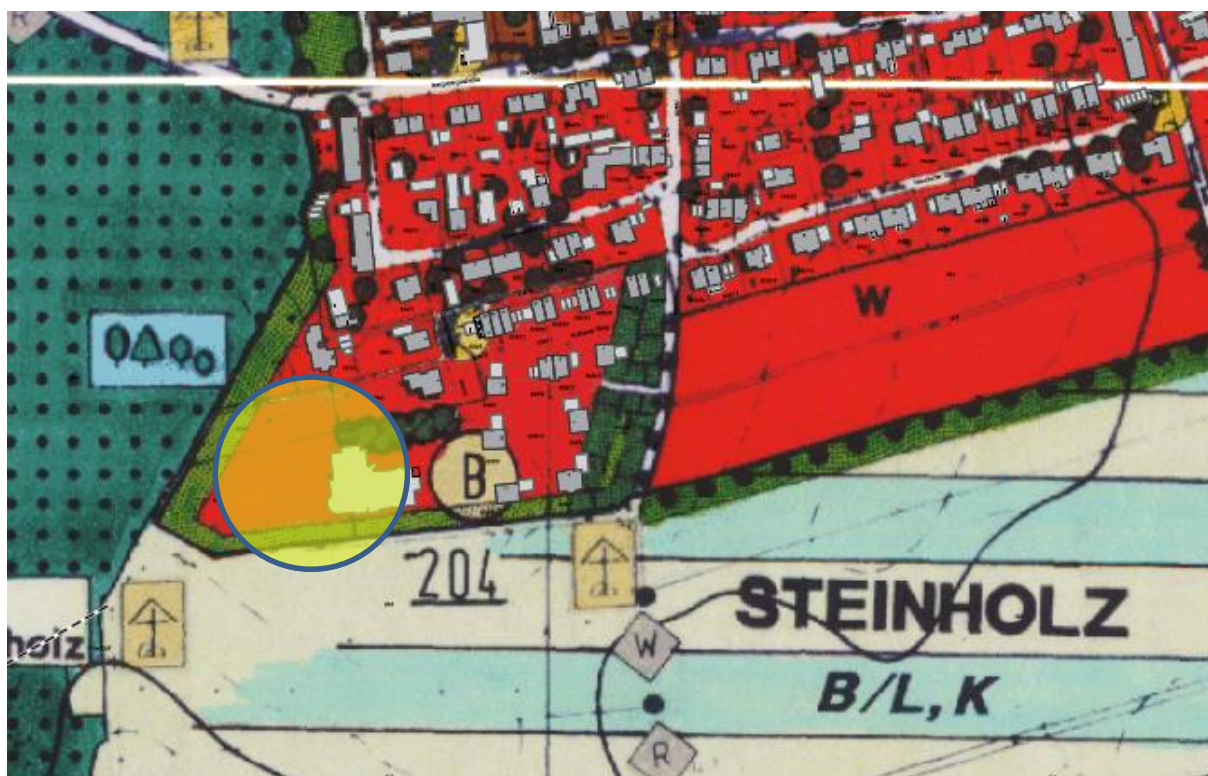
Die hier auf Mauerstettener Gemarkung beabsichtigte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Lerchental“ entspricht den Zielen der Landesentwicklungsplanung und Regionalplanung.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Wie bereits aufgeführt besitzt die Gemeinde Mauerstetten einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid vom 26.06.2000, geändert mit Bescheid vom 29.09.2015.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die betreffende Fläche als Wohnfläche festgesetzt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes entwickelt sich demzufolge aus dem Flächennutzungsplan.



Auszug FNP Gemeinde Mauerstetten rechtswirksame Fassung, ohne Maßstab

3.3 Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, als auch in der näheren Umgebung, befinden sich keine Einzeldenkmäler oder Sichtbeziehungen zu historischen Ensembles.

In ca. 300 m Entfernung zum südlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich ein Bodendenkmal mit der Nr.: D-7-8029-0106 „Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“. Dieses Bodendenkmal, als auch der erweiterte Schutzbereich, sind von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Lerchental“ nicht betroffen.



Luftbild unmaßstäblich (Quelle Bayernviewer)

3.4 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich oder in unmittelbarer Nähe befinden sich keine Biotope und sonstige naturschutzrechtliche Gebiete.

4. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

4.1 Beschreibung des Geltungsbereichs

Das Gebiet liegt im südwestlichen Gemeindeteil Steinholz der Gemeinde Mauerstetten und wird südlich durch landwirtschaftliche Flächen, westlich durch eine bestehende Waldfläche und nördlich und östlich durch Wohnbauflächen begrenzt.

Das Gelände kann als weitestgehend eben bezeichnet werden.

4.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt ausschließlich über den Bürgermeister-Muhr-Weg.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke 826 und 833 befinden sich im Eigentum der Pflegeheim Wiltschka GmbH (Kerstin Wiltschka).

4.4 Technische Infrastruktur/Leitungen

Die Abwasserbeseitigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt im Mischsystem mit Anschluss an das zentrale gemeindliche Kanalnetz zur Gruppenkläranlage. Der Hauptsammler führt in der Nähe des Plangebietes vorbei.

Das anfallende Oberflächenwasser der Zufahrten und Stellplätze, als auch die Dachwässer werden über Rigolen versickert.

Die Wasserversorgung erfolgt über das zentrale Wasserversorgungsnetz des Zweckverbands Gennach-Hühnerbach-Gruppe und ist gesichert.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke AG Augsburg.

Die zusätzlich notwendigen Sparten sind bereits im Geltungsbereich vorhanden.

5. Planungsziel und Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Zentrale Aufgabe der Überarbeitung des Bebauungsplanes ist es, die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die notwendige Erweiterung des bestehenden Pflegeheimes zu schaffen. Insofern bildet das Kernstück der baulichen Nutzung ein in Ost-West-Richtung orientiertes Baufenster in der Größe von ca. 100 x 35 m.

5.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht, da es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Lerchental“ um Erweiterungsmaßnahmen des bestehenden Betriebes handelt.

5.3 Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bei Baugebieten zwingend.

Für die GRZ wurde die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (vgl. § 17 BauNVO mit 0,4) festgesetzt. Diese Festsetzung bei GRZ entspricht der Notwendigkeit der geplanten Neubebauung.

Die „Versiegelungszahl“ wird durch die Gesamtgrundflächenzahl (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt. Dies ist erforderlich, um die in dem § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen unterbringen zu können.

Auf Grund der Vielzahl von betriebsbedingten Nebenflächen wie Zuwegungen, oberirdischer Stellplätze, Garagen und Nebengebäuden ist es notwendig gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO den dort festgelegten Faktor von 50% auf 70% zu erhöhen.

Die GRZ wurde mit 0,85 festgesetzt. Diese Festsetzung resultiert aus den Entwurfsplanungen des Betreibers.

Zur näheren Definition der Gebäudemassen wurden zusätzlich zur GRZ und GFZ noch maximale Quadratmerzahlen festgeschrieben.

Die Wandhöhe ist in der Planzeichnung eingetragen und, gemessen von Oberkante des festgesetzten fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis Oberkante Dachanschnitt, festgesetzt.

Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses wird durch eine absolute Höhenangabe definiert. Diese Höhenangabe (698,00 ü.NN) resultiert aus der Bestandshöhe des Erdgeschosses. Da der Neubau barrierefrei zum Altbau angebunden werden muss, wurde diese Höhe im Bebauungsplan festgeschrieben.

5.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Im gesamten Gebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Regelungen des Art. 6 der BayBO sind anzuwenden.

5.6 Erschließung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Plangebiet wird über die Ortsstraße Bürgermeister-Muhr-Weg erschlossen.

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches ist ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der nördlich benachbarten Grundstücke Fl.Nrn. 833/1 und 833/3 eingetragen. Diese Geh- und Fahrrechte werden durch die geplante Erweiterung des Pflegeheimes nicht berührt. Leitungsrechte bestehen nicht.

5.7 Grünordnung, Naturschutz, Artenschutz

Die grünordnerischen Festsetzungen bleiben weiterhin rechtswirksam, da sie im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens nicht geändert wurden.

Außer dem im Plangebiet vorhandenen Baum- und Gehölzbestand sind keine Strukturen vorhanden, die artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten Lebensraum bieten. Die zur Fällung vorgesehenen Bäume weisen vorwiegend geringe bis mittlere Stammdurchmesser ohne erkennbare Höhlungen auf. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist die Fällung daher im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar vorzunehmen.

5.8 Waldfläche Fl.Nr.: 800

Nachdem die Neubauplanung zu einem wesentlichen Teil in die festgesetzte Baumfallzone hineinreicht wurde zu dieser Thematik ein Ortstermin mit den Herren Stark, Stadtförster KF, Berthold Ammersinn, Stadt KF, Peter Kraus, Pflegeheim Wilschka, Dietmar Hörner, Planer B-Plan, Otto Hartmann, Planer Wilschka und Bürgermeister Holderried, Gde. Mauerstetten mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Ziel der Besprechung war die Findung von Möglichkeiten zur Lösung dieser Themen. In der Diskussion wurden folgende Ansätze entwickelt:

Für den von Herrn Östreicher grün umrandeten Bereich wäre eine Lösung denkbar, dass das Pflegeheim Wiltschka die Verkehrssicherungspflicht verbindlich und verantwortlich übernimmt und auch die aufgrund der Begutachtung notwendigen Pflege- und Sicherheitsmaßnahmen umsetzt. Herr Kraus wäre wichtig, dass vor der entsprechenden „Übergabe“ an den Pflegeheimbetreiber noch eine Prüfung von der Stadt KF bzw. Hospitalstiftung vorgenommen wird.

Für die rot umrandete Fläche wäre seitens der Stadt KF der von Herrn Östreicher vorgeschlagene Waldumbau denkbar, es müssten vom Pflegeheim allerdings ein Betrag von ca. 1.000 EUR als Wertminderung geleistet werden, da der Bestand noch nicht hiebreif ist. Dazu besteht seitens des Pflegeheims Einverständnis. In diesem Zuge würde dann auch gleich die Esche (blauer Bereich) entfernt werden.

Die Stadt KF wird einen entsprechenden Vertrag mit dem Pflegeheim Wiltschka vorbereiten, dabei müsste wohl auch die Gemeinde Mauerstetten eingebunden werden, um einen nachhaltigen Bestand der besprochenen Maßnahmen zu gewährleisten.



Luftbild AELF unmaßstäblich

Zwischenzeitlich wurde mit Urkunde vom 22.10.2018 Nr. 1881/2018 der entsprechende Vertrag notariell abgeschlossen.

5.9 Gestalterische Festsetzungen

Da die textlichen Festsetzungen zur Gestaltung unverändert gelten, wurde festgesetzt, dass diese Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 „Lerchental“ rechtswirksam bleiben.

5.10 Landwirtschaft

Das Gebiet grenzt im Süden an landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Die durch die Bewirtschaftung i. S. d. § 201 BauGB verursachten Lärm- und Geruchsimmissionen sind unvermeidlich und müssen geduldet werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete Entwicklung und damit die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen sichergestellt werden.

5.11 Abfallbeseitigung und Abfallbehandlung

Die Abfallverwertung obliegt den Landkreis Ostallgäu. Die Gemeinde unterstützt den Landkreis nach den Grundsätzen der Amtshilfe bei der Erfüllung seiner Aufgaben entsprechend der jeweils geltenden Satzung. Die Kompostierung der eigenen kompostierbaren Abfälle soll möglichst auf dem jeweiligen Grundstück selbst erfolgen, um andere Anlagen zu entlasten. Deshalb ist hier im Freiflächengestaltungsplan ein geeigneter Standort nachzuweisen. Die auf den gewerblich genutzten Grundstücken anfallenden Wertstoffe sind gesondert zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

6. Flächenbilanz

Fläche Geltungsbereich	ca. 8.450,00 m ²
Private Grünflächen	ca. 3.300,00 m ²
Bestehende Bebauung	ca. 1.166,24 m ²
Geplanter Neubau	ca. 1.208,08 m ²
Nebenflächen	ca. 2.775,68 m ²

Gemeinde Mauerstetten,

Armin Holderried
1. Bürgermeister